УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «ОКДАС»

_____/Иванова И.В./

Отчет № 0015/08/2021

об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, адрес (местоположение) объектов: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10, Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23

Период проведения оценки:	17.09.2021 г. – 20.09.2021 г.
Дата составления Отчета:	20.09.2021 г.
Дата определения стоимости:	17.09.2021г.
Номер договора:	№ 0015/08/2021 от 17.09.2021 г.
Заказчик:	Иванов Дмитрий Владимирович
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

8 999 812 07 07

INFO@OKDAS.RU

Москва, 2021 г.

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
Иванову Дмитрию Владимировичу

Уважаемый Дмитрий Владимирович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 0015/08/2021 от 17.09.2021 года, специалисты ООО «ОКДАС» произвели определение рыночной стоимости объектов недвижимости:

Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10;

Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания, а также 106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 17.09.2021 года.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – для последующей реализации.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, 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: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Рыночная стоимость объектов оценки представлена ниже:

Таблица 1. Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10	**2 140 000 (Два миллиона сто сорок тысяч) руб.**
Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23	**7 640 000 (Семь миллионов шестьсот сорок тысяч) руб.**
106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23	**222 000 (Двести двадцать две тысячи) руб.**

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только представляет Отчет, приведенный далее. Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ОКДАС» _____ **Иванова И.В.**

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки 7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
2.1. Основание для проведения оценки 8
2.2. Характеристика объекта оценки 8
2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики 9
2.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 10
2.5. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор 10
2.6. Определение вида оцениваемой стоимости 12
2.7. Основные этапы процесса оценки 12
2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности 12
2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки 13
2.10. Заявление о качестве 13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 14
3.2. Анализ достаточности и достоверности данных 14
3.2.1 Анализ достаточности информации. 14
3.2.2 Анализ достоверности информации. 14
3.2.3 Выводы 15
3.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 15
3.3.1 Описание местоположения объекта оценки 15
3.3.2 Характеристики объекта оценки 19
3.3.2.1 Информация о текущем использовании объектов оценки 19
3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки 19
3.3.2.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 20
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 22
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 23
5.1. Социально-экономический анализ России на дату, предшествующую дате оценки 23
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 25
5.3. Обзор рынка сегмента, относящегося к объекту оценки на дату оценки. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. 27
5.4. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 34
5.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки 34
5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта. 42
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 43
6.1. Порядок проведения оценочных услуг 43
6.2. Инспекция объекта оценки 43

6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости 43
6.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости 48
6.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 48
6.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 72
7. Согласование результатов определения стоимости оцениваемого объекта 91
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 93
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 94
10. ПРИЛОЖЕНИЯ 95
10.1. Копии документов, используемых в процессе оценки 95
10.2. Копии документов, предоставленных Заказчиком 105
10.3. Фото объекта оценки 129
10.4. Копии документов исполнителя и оценщика 134

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит рыночная стоимость прав собственности на земельный участок (Земли сельскохозяйственного назначения; Для дачного строительства), площадью 1 000 кв. м., кадастровый номер 50:08:0040229:209, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Бужаровское, д. Сафонтьево, дом 10

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2. Общая информация об объекте оценки[1], основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Номер Отчета об оценке	0015/08/2021
Основание для проведения оценки	Договор №0015/08/2021 от 17.09.2021 г.
Объект оценки	1. Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10 2. Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23 3. 106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10 2. Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23 3. 106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23
Имущественные права на объект оценки	Право собственности: Кредитный потребительский кооператив «Партнер»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	17.09.2021г.
Правоустанавливающие документы[2]	Выписка из ЕГРН №б/н от 22.03.2017;

[1] Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

[2] См. Приложение к настоящему Отчету

Наименование показателя	Значение показателя
	Технический паспорт нежилого помещения от 23.07.2004; Свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.2012 33АП №304687; Свидетельство о государственной регистрации права от 07.04.2009 33АК №650567; Извлечение из технического паспорта от 12.01.2007; Кадастровый паспорт земельного участка от 06.11.2009 №3302/202/09-7896.
Обременения прав	Запрещение регистрации
Кадастровый номер	1. 33:17:000602:1952 2. 33:02:010122:123 3. 33:02:010122:0027
Кадастровая стоимость[3], руб.	1. По состоянию на 11.05.2016 – 537 897,12; 2. По состоянию на 01.01.2020 – 3 175 262,27
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	• Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность • Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации. • Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости. Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке
Применяемые стандарты	В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№ 1, ФСО№ 2, ФСО№ 3 от 20.07.2007 г., ФСО №7 от 25.09.2014 г. и стандартов и правил СРО, обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

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

В процессе проведенных работ по определению прав собственности объект оценки, были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

[3] https://rosreestr.gov.ru/site/

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10	Не применялся	2 295 000	1 769 000
Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23	Не применялся	7 955 000	6 908 000
106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23	Не применялся	222 000	Не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Таблица 4. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость, по состоянию на 17.09.2021г., руб.
Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10	**2 140 000** **(Два миллиона сто сорок тысяч) руб.**
Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23	**7 640 000** **(Семь миллионов шестьсот сорок тысяч) руб.**
106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23	**222 000** **(Двести двадцать две тысячи) руб.**

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке №0015/08/2021 от 17.09.2021 г. между Заказчиком – Григорьевой Екатериной Михайловной, в лице финансового управляющего Волкова Сергея Александровича, действующего на основании Определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-241078/20-157-429 от «26» февраля 2021 г., и Исполнителем – ООО «ОКДАС», в лице Генерального директора Ивановой Инны Васильевны, действующего на основании Устава.

2.2. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	1. Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10 2. Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23 3. 106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10 2. Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23 3. 106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Кредитный потребительский кооператив «Партнер»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без ограничений и обременений
Информация об ограничении (обременении) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	Отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	17.09.2021г.
Сроки выполнения работ	17.09.2021 г. – 20.09.2021 г.
Дата осмотра	17.09.2021
Дата составления отчета об оценке	20.09.2021 г.
Кадастровый номер	1. 33:17:000602:1952 2. 33:02:010122:123 3. 33:02:010122:0027
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	• Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность • Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации. • Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости. Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке
Применяемые стандарты	В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№ 1, ФСО№ 2, ФСО№ 3 от 20.05.2015 г., ФСО№ 7 от 25.09.2014 г. и стандартов и правил СРО, обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы. Полный перечень использованные источников информации представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.
4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.
5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
6. Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.
9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные[4] числовые данные.
11. Осмотр оцениваемого объектов не проводился, в доступе к осмотру отказано. Оценка производилась из предположения, что на дату оценки фактическое состояние и использование объекта оценки соответствует указанным в документах, предоставленных Заказчиком.

2.5. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 5. Реквизиты Заказчика

Заказчик	Иванов Дмитрий Владимирович
Реквизиты	ИНН 672201561000

[4] в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460 Дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	И.В. Иванова
Юридический адрес:	125212, г. Москва, Головинское шоссе, д.5, к. 1, этаж 18, пом.18016
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-007405/21 от 10.12.2020г. срок действия – с 02 августа 2021 г. по 01 августа 2022 г. Страховая сумма 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей.

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 7. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Егоров Александр Константинович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №0902 от 23.11.2015 года, номер в реестре 6995).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом специалиста № 772401315920 выдан НОУ ВПО «МАОК» от 16.06.2014 года по программе «Менеджмент организации» со специализацией «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024672-1 от 15 Июля.2021 г. по направлению «оценка недвижимости» от 15.07.2021 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована: Страховая компания ООО «Абсолют Страхование» на сумму 300 000 рублей согласно договору страхования ответственности оценщика № 009-073-006233/21 от 01 февраля 2021 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 16.06.2014 г.
Местоположения оценщика	153000 Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.9
Контактная информация	e-mail: egorov7@yandex.ru; тел. +7 (980) 736 17-06, +7 (905) 107 93-83

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «ОКДАС», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица -

Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «ОКДАС» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

2.6. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

2.7. Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Стандарты и правила СРО «Деловой союз оценщиков».

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3 от 20.05.2015 г., ФСО№7 от 25.09.2014г., ФСО№ 9 от 01.06.2015 г., ФСО№ 12 от 17.11.2016 г. и стандартов и правил Ассоциации «СРО «ЭС», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ ≪Об оценочной деятельности в РФ≫ от 29.07.98 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено[5].

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения[6].

2.10. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежит самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
6. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

[5] ФСО № 3 п. 9.
[6] ФСО № 7 п. 30.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ 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.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Таблица 8. Перечень документов на объект оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН №б/н от 22.03.2017
2	Технический паспорт нежилого помещения от 23.07.2004
3	Свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.2012 33АП №304687;
4	Свидетельство о государственной регистрации права от 07.04.2009 33АК №650567;
5	Извлечение из технического паспорта от 12.01.2007;
6	Кадастровый паспорт земельного участка от 06.11.2009 №3302/202/09-7896.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.2. Анализ достаточности и достоверности данных

В соответствии с ФСО №3, 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 использующуюся 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 стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости 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 стоимости Объекта оценки.

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

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества, достаточен для проведения оценки.

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 стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости 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

3.3.1 Описание местоположения объекта оценки

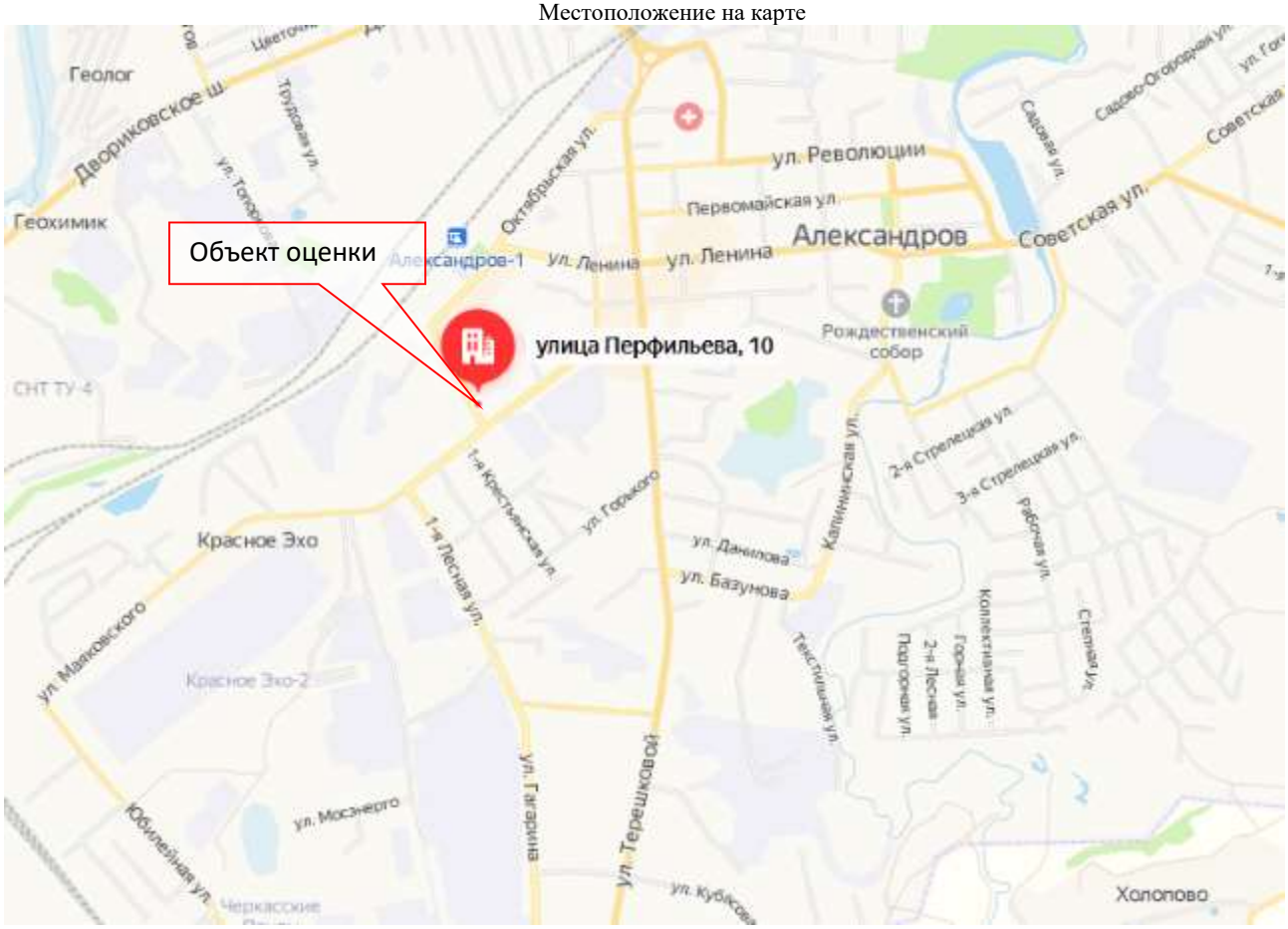
Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в Таблице ниже.

Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10

Таблица 9. Местоположение объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объектов оценки	Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10
Характеристика доступности	Объекты оценки расположены на в г. Александров Владимирской области, в непосредственной близости от пересечения ул. Перфильева и ул. Институтская

Местоположение на карте



Александров (ранее *Алексáндровская слободá, Алексáндрова слобода*) — город (с 1778 года) в России. Административный центр Александровского района Владимирской области. Четвёртый по величине город области, туристический центр на Золотом кольце России. Является центром Александровской агломерации населением около 130 тыс. жителей. Имеет города-спутники Струнино и Карабаново. Образует одноимённое муниципальное образование город Александров со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.

Численность населения											
1784	**1856**	**1859**	**1870**	**1885**	**1897**	**1913**	**1920**	**1923**	**1926**	**1931**	**1939**
1859	↗3400	↗5262	↗6779	↘6724	↗6810	↗8300	↗11 287	↘10 499	↗12 473	↗15 200	↗27 726
1959	**1967**	**1970**	**1973**	**1976**	**1979**	**1982**	**1986**	**1987**	**1989**	**1992**	**1996**
↗36 738	↗46 000	↗49 911	↗54 000	↗58 000	↗60 391	↗63 000	↗66 000	→66 000	↗68 220	↗68 300	↗68 600
1998	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2005**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
↘68 400	↘67 600	↘67 200	↘64 824	↘64 800	↘64 000	↘63 400	↘63 000	↘62 713	↘61 551	↘61 472	↘61 278
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2020**					
↘60 933	↘60 580	↘60 205	↘59 787	↘59 328	↘59 036	↘57 899					

Экономика

Предприятия города:

АО «Телекс» (производство цифровых АТС и телефонных аппаратов);

завод «Арсенал» (производство бытовой электроники, сборка компьютеров, на 50 % принадлежащий компании RoverComputers);
ООО "НПК «Далекс» (бывшее ПО «Элекс») (транзисторы и интегральные микросхемы, энергосберегающие лампы «Далекс», сварочные аппараты, холодильное оборудование);
ООО «Ликёро-водочный завод „Александровский“» (водка, ликёро-водочные изделия, напитки винные, завод закрыт с 2013 года);
АЭТЗ «Рекорд» (промплощадка бывшего Александровского радиозавода)(производство светильников марки «Технолюкс»);
завод турецкой компании Vestel (производство телевизоров и бытовой техники соответствующей марки; закрыт в 2016);
предприятие по производству искусственной кожи ПАО «Александровискож»:
Всероссийский научно-исследовательский институт синтеза минерального сырья (ВНИИСИМС) (производство опытно-промышленных партий монокристаллов кварца и алмазов, обанкротился в 2007 году);
«Рекорд-Док-Маркет» (производство медицинской и лабораторной мебели);
Моторвагонное депо Александров Московской железной дороги (обслуживание и ремонт электропоездов ЭР2Р, ЭР2Т, ЭД2Т и ЭД4М, обслуживающих Ярославское направление Московской ЖД (от Москвы до Балакирева);
Александровский завод бурового оборудования (производство бурового инструмента);
ОНО «ОМЗ «Александровский» ГНУ ВИЭСХ РАСХН» (организация научного обслуживания «Опытный механический завод «Александровский» государственного научного учреждения Всероссийский научно-исследовательский институт электрификации сельского хозяйства Российской академии сельскохозяйственных наук» (производство оборудования для пищевой промышленности);
Производственное объединение «Алекс Свет» (производство энергосберегающих компактных люминесцентных ламп (КЛЛ);
ПАО «Александровская опытно-методическая экспедиция» — ведущая геологическая экспедиция России;
ООО «Видеомакс» (разработка, проектирование, производство и тестирование автомобильных видеорегистраторов российского бренда AdvoCam).

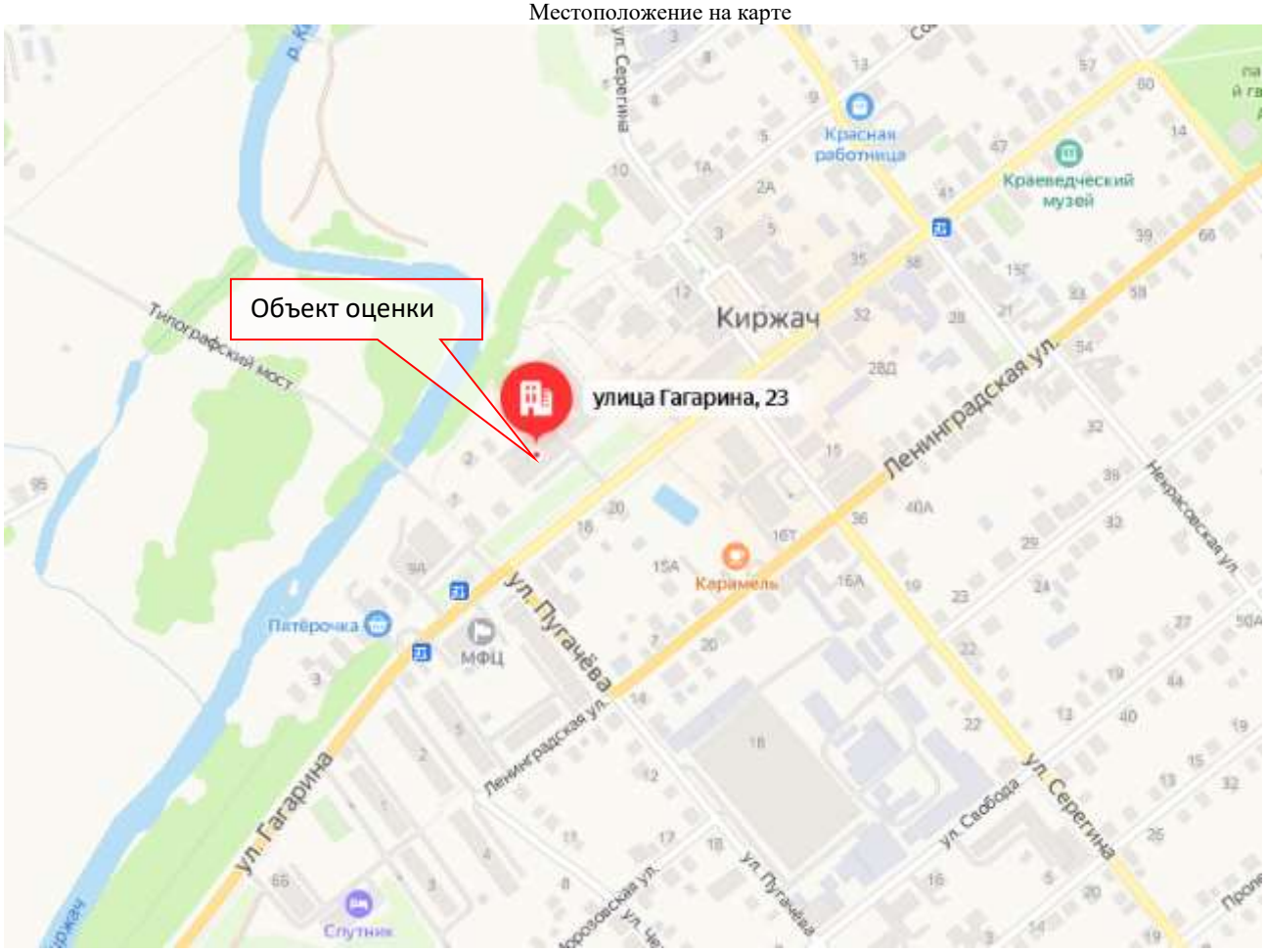
Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Александров_(город)

Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания, 106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23

Таблица 10. Местоположение объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объектов оценки	Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23
Характеристика доступности	Объекты оценки расположены на в г. Киржач Владимирской области

Местоположение на карте



Киржач — город (с 1778 г.) во Владимирской области России. Административный центр Киржачского района. Расположен в 125 км к западу от Владимира и в 90 км от Москвы на реке Киржач (левый приток реки Клязьмы). Железнодорожная станция на линии Александров — Орехово-Зуево, входящей в Большое кольцо Московской железной дороги.

Образует муниципальное образование город Киржач со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.

Численность населения										
1784	**1856**	**1859**	**1862**	**1870**	**1897**	**1914**	**1915**	**1916**	**1920**	**1923**
863	↗2100	↗2610	↗2737	↗2851	↗4900	↗7164	↘4232	↗4446	↘4218	↗4622
1926	**1931**	**1939**	**1959**	**1967**	**1970**	**1979**	**1989**	**1992**	**2000**	**2001**
↗4740	↗6000	↗11 596	↗18 137	↗19 000	↗21 561	↗24 122	↗25 431	↗25 500	↘24 700	↘24 400
2002	**2003**	**2005**	**2006**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
↘22 704	↘22 700	↗31 900	↘31 500	↘30 092	↘29 965	↘29 917	↘29 192	↘28 699	↘28 160	↘27 788
2016	**2017**	**2018**	**2020**							
↘27 439	↘27 157	↘26 676	↗26 703							

Экономика

В промышленный комплекс города входят завод автотракторной осветительной арматуры (ПАО «Завод „Автосвет“»), ПАО «КИЗ», занимающееся выпуском металлообрабатывающего инструмента (токарные резцы с напайными пластинами твёрдого сплава, фрезы прорезные и отрезные, пилы сегментные для металла и запасные сегменты к ним), ПАО «Киржачская мебельная фабрика», выпускающая кухонные гарнитуры , АО «Киржачская типография», специализирующаяся на изготовлении дипломов и аттестатов для вузов, ссузов и школ; ПАО «НПО «Наука», выпускающее продукцию авиационно-космического назначения и пожарное оборудование. Развита также пищевая

промышленность (АО «Киржачский молокозавод» (производство молочной продукции, включая масло и сыр), консервный завод). Шёлковый комбинат в 1990-е годы распался на небольшие предприятия и прекратил своё существование.
В 2006 году турецкой компанией Arçelik в городе был построен завод по производству холодильников, стиральных машин и телевизоров под торговой маркой Beko.
В 2011 году объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «обрабатывающие производства» в действующих ценах составил 6487,7 млн рублей[32].
В октябре 2014 года российской компанией «Русклимат» запущен завод по производству алюминиевых и биметаллических радиаторов на базе прекратившего существование весной 2013 года киржачского завода «Автосвет».
Структура промышленного производства:

- текстильное и швейное производство — 11,3 %,
- химическое производство — 0,5 %,
- производство неметаллических минеральных продуктов (кирпич) — 4,4 %,
- производство готовых металлических изделий — 2,8 %,
- производство машин и оборудования — 55,4 %,
- производство электрооборудования — 24,9 %,
- прочие производства (производство мебели) — 0,7 %.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Киржач

3.3.2 Характеристики объекта оценки

3.3.2.1 Информация о текущем использовании объектов оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации, было выявлено, что объект оценки представляют собой встроенные помещения коммерческого свободного назначения (торгово-офисного назначения). На момент оценки используются согласно своему непосредственному назначению

3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на объект оценки.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.
Права на оцениваемый объект подтверждено документом:
Выписка из ЕГРН №б/н от 22.03.2017;
Свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.2012 33АП №304687;
Свидетельство о государственной регистрации права от 07.04.2009 33АК №650567.

Правообладателем объекта оценки является Кредитный потребительский кооператив «Партнер».

3.3.2.3 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов[7], оценщиком не были выявлены обременения.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась без учета влияния данных факторов.

[7] Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.3.2.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика объектов оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 11. Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание
Общие сведения:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Право собственности Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10
Адрес местоположения Объекта	Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10
Описание местоположения:	
Общее описание:	Объект расположен на первом этаже жилого дома в непосредственной близости от пересечения улиц Перфильева и Институтской в г. Александров Владимирской области
Ближайшее окружение:	Жилая застройка, предприятия торговли
Характеристика района расположения	кварталы застройки до 90-х годов
Расположение относительно красной линии:	-
Расположение относительно остановок общественного транспорта:	Незначительное удаление от остановок общественного транспорта
Удобство доступа:	Открытый доступ
Обеспеченность парковкой:	Отсутсвует
Описание нежилое помещение	
Общая площадь:	37,2 кв.м
Кадастровый/условный номер:	33:17:000602:1952
Этажность:	Первый этаж
Год постройки дома:	1959
Оцениваемые имущественные права:	Собственность
Материал конструкций:	Стены – кирпич, перекрытия – деревянные
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не представлены
Остаточная стоимость	Сведения не представлены
Балансовая стоимость:	н/д
Техническое состояние:	Удовлетворительное
Общие сведения:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23
Адрес местоположения Объекта	Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23
Описание местоположения:	
Общее описание:	Ул. Гагарина г. Киржач Владимирской области
Ближайшее окружение:	Жилая застройка, предприятия торговли
Характеристика района расположения	кварталы застройки до 90-х годов
Расположение относительно красной линии:	-

Расположение относительно остановок общественного транспорта:	Незначительное удаление от остановок общественного транспорта
Удобство доступа:	Открытый доступ
Обеспеченность парковкой:	Отсутсвует
Описание нежилое помещение	
Общая площадь:	106,6 кв.м
Кадастровый/условный номер:	33:02:010122:123
Этажность:	Первый этаж
Год постройки дома:	1978
Оцениваемые имущественные права:	Собственность
Материал конструкций:	Стены – кирпич, перекрытия – ж/б
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не представлены
Остаточная стоимость	Сведения не представлены
Балансовая стоимость:	н/д
Техническое состояние:	Удовлетворительное

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

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

Не выявлены.

4. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости необходимо проводить исходя из целей и возможных результатов оценки, а именно целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для последующей реализации.

В существующем федеральном стандарте ФСО № 7 прописано, что объект (объект капитального строительства или застроенный земельный участок) должен рассматриваться исходя из фактического существующего вида его использования.

а) Физически возможные варианты использования.

Рассматриваются физически возможные способы использования объекта оценки. Необходимо оценить проектные, технические и эксплуатационные характеристики помещения, их физическое состояние.

Различные варианты использования помещения, отличные от их текущего использования, могут быть получены путем воздействия на них с помощью проведения реконструкции, модернизации или перепрофилирования.

С учетом текущего использования и различных вариантов перепрофилирования, Объект оценки, может быть использован в качестве объекта свободного назначения (офисно-торгового).

б) Законодательно разрешенное использование.

Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями и законодательными ограничений. В том случае, если текущее использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать помещения объекта оценки.

Из физически возможных вариантов использования помещения, описанных выше, по мнению специалиста-оценщика, все варианты могут быть законодательно разрешены.

в) Варианты использования, приносящие доход

Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное нормативными и законодательными актами использование объекта оценки будет давать приемлемый доход владельцу, на вложенные средства (капитал).

По мнению Оценщика использование объекта оценки в качестве помещения коммерческого свободного (офисно-торгового) назначения способно принести приемлемый доход его владельцу.

г) Варианты использования, приносящие максимальную прибыль

Рассмотрение того, какое физически осуществимое, разрешенное нормативными и законодательными актами и приносящее доход использование объекта оценки будет обладать максимальной доходностью.

С учетом сложившейся рыночной конъюнктуры, учитывая расположение объекта оценки, планировочные особенности самого объекта оценки, по мнению Оценщика, максимальную доходность способно приносить использование объекта оценки в качестве объекта коммерческого назначения.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. Социально-экономический анализ России на дату, предшествующую дате оценки

Картина деловой активности. Апрель 2021 года[8]

Экономическая активность.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г1 в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли.

Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»)

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале2 и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного,

[8] https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf

трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20).

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

В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г)

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г3 на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рынок труда.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

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

**Оценка Минэкономразвития России*
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели деловой активности

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

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе за последний год некоторым образом отразилась на рынке коммерческой недвижимости, хотя и незначительно. С одной стороны, потенциальная волатильность курса рубля подстегнула активность среднего и малого спроса на коммерческую недвижимость, как объект инвестиций. Инвесторы среднего и крупного масштаба активизировали многие из своих сдерживаемых ранее планов. В то же время, нестабильность экономики, экономические санкции и высокая инфляция сделали спрос более настороженным. По крайней мере, текущий баланс влияний на рынке сдерживает вполне вероятный ранее рост цен и ставок.

Оценщиком проведен анализ рынка недвижимости. Сбор данных осуществлялся путем изучения тематических подборок на интернет-сайтах риелторских компаний и специализированных интернет-порталов. Все предложения на рынке объектов капитального строительства можно разделить на следующие группы:

1. Жилые помещения (квартиры, комнаты, расположенные в многоквартирных жилых домах и общежитиях)

2. Индивидуальные жилые дома (отдельно стоящие жилые дома, расположенные на обособленных земельных участках);

3. Коммерческая недвижимость производственного и производственно-складского назначения (производственные базы, производственные и производственно-складские объекты, расположенные как на обособленных земельных участках, так и в составе комплекса зданий, встроенные нежилые помещения, предназначенные для соответствующих целей, а также гаражные боксы);

4. Коммерческая недвижимость административно-офисного и торгового назначения (отдельно стоящие административно-бытовые корпуса предприятий, офисные здания, либо здания, предназначенные для соответствующих целей, отдельно стоящие здания торгового назначения, торговые павильоны и нестационарные торговые объекты, встроенные нежилые помещения и их части, предназначенные для соответствующих целей);

5. Специализированная недвижимость (строения и сооружения, предназначенные для конкретных целей, в т.ч. трансформаторные и насосные подстанции, инженерные сети, объекты дорожного хозяйства и т.п.)

Наиболее распространенными на рынке являются предложения по продаже коммерческой недвижимости (передача права собственности) и сдаче в аренду собственником таких объектов недвижимости.

Вывод:

С учетом проведенного анализа наиболее эффективного использования объект оценки может быть отнесен к сегменту рынка недвижимости

– Коммерческая недвижимость.

5.3. Обзор рынка сегмента, относящегося к объекту оценки на дату оценки. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Владимирской области

Рынок коммерческой недвижимости Владимирской области развивается не столь высокими темпами, как жилой рынок. По мнению местных риэлторов, рынок достаточно скуден, но в последнее время на нем наблюдается бум: и с точки зрения продажи, и сточки зрения покупки. Активно растет спрос на нежилые помещения, как на первичном, так и на вторичном рынках.

Как и во многих регионах России, основной объем продаж и предложения коммерческой недвижимости во Владимирской области относится к областному центру.

Это вполне объяснимо, так как Владимир является центром деловой активности области, здесь проживает около 350 тысяч человек, что подразумевает под собой и более активную покупательную способность населения, чем в небольших населенных пунктах.

Рынок коммерческой недвижимости г. Владимира (итоги I квартала 2020 г.)

Тип объекта	Средняя цена предложения на рынке купли-продажи, руб./кв.м.			Средняя ставка предложения на рынке аренды, руб./кв.м. в год		
	январь	март	изменение за квартал, %	январь	март	изменение за квартал, %
торговля	85500	83200	-3%	10680	10420	-2%
офисы	47500	48300	2%	5880	5620	-4%
производство	19800	19300	-3%	2160	2240	4%

Источник: СТК-Групп, ООО

По сравнению с другими рынками товаров и услуг, рынок недвижимости требует значительных капиталовложений в строительство. Во всем мире отдача от вложенных инвестиций в недвижимость считается стабильной и дающей долговременную прибыль. Долгосрочные инвестиции, к которым относятся инвестиции в коммерческую недвижимость, требуют тщательной разработки концепции не будущего здания, а будущего бизнеса, причем не тогда, когда здание построено, а на стадии получения земельного участка под его строительство.

Ошибки на ранних стадиях разработки проекта, концептуальные ошибки потом тяжелее всего сказываются на развитии бизнеса. Рынок недвижимости Владимирской области типичен для индустриального региона, поэтому его нельзя сравнивать с рынком Москвы. Там активное строительство обеспечивает заполнение ниши современных площадей, отвечающих международным стандартам.

Большая часть помещений на рынке Владимирской области была ориентирована на промышленность, научно – технические проектные организации, социальную сферу. Отсюда – минимум качества и удобств для потребителей. Основными сегментами рынка коммерческой недвижимости Владимирской области, сложившимися к настоящему времени, являются следующие: - торговый; - офисный; - производственно-складской; - гостиничный; - автосервис.

В настоящий момент рынок коммерческой недвижимости Владимирской области находится в фазе средней активности. Однако необходимо отметить, что ситуация в отдельных секторах рынка различна. Наиболее развиты рынки торговой и офисной недвижимости, причем безусловным лидером является торговая недвижимость, что обусловлено динамичным развитием системы розничной торговли в области. Был вновь возведен целый ряд крупных торговых объектов, одновременно идет строительство нескольких новых торговых центров, в ближайшее время власти региона планируют реализовать еще более масштабные проекты.

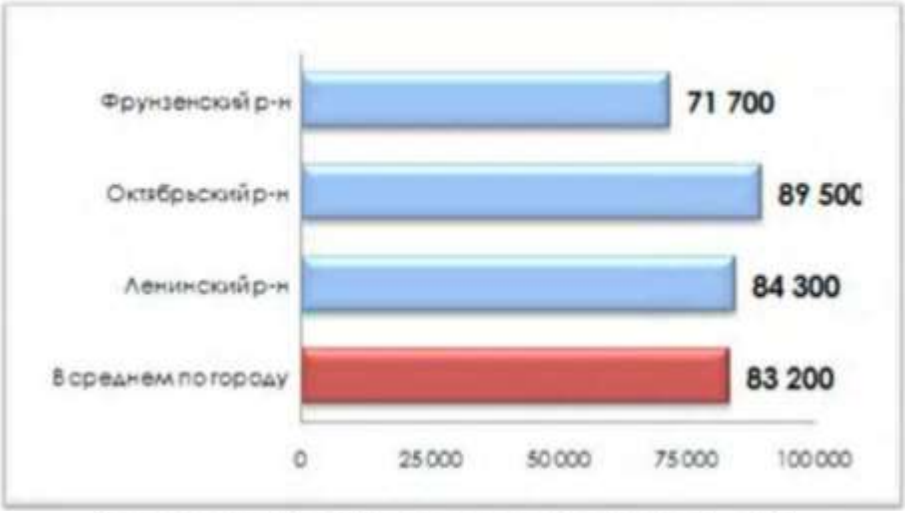
Сфера потребительского рынка и услуг в областном центре насчитывает 3626 объектов, в том числе 1048 магазинов, 445 предприятий общественного питания, 41 торговый центр и комплекс, 7 рынков и 5 ярмарок, 565 оптовых предприятий, 217 нестационарных объектов, 1298 предприятия бытового обслуживания. Функционирует 32 федеральные, 13 региональных и 10 местных розничных сетей.

Обеспеченность населения площадями торговых объектов на тысячу человек в областном центре составляет 867,4 кв. м. Рынок коммерческой недвижимости Владимирской области активно и динамично развивается, включает в себя разнообразные предложения по коммерческой недвижимости. Наибольшее количество современных торговых центров сосредоточено во Владимире, здесь

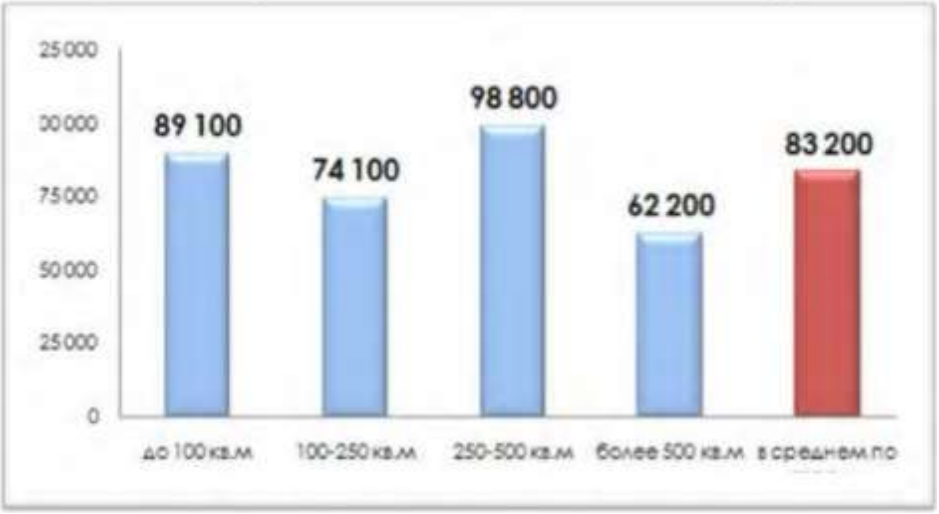
встречаются центры регионального формата, тогда как в районах области строятся в основном магазины, ориентированные лишь на жителей районного центра и района.

В структуре предложений объектов коммерческой недвижимости Владимирской области, включая областной центр, преобладала продажа – около 60% в общем объеме предложений. В структуре предложений коммерческой недвижимости на продажу во Владимирской области, преобладали земельные участки и объекты офисного назначения; объектов торгового и производственно-складского назначения было гораздо меньше, чем офисов. Объекты иного свободного назначения были представлены зданиями, квартирами под нежилое использование и т. п.

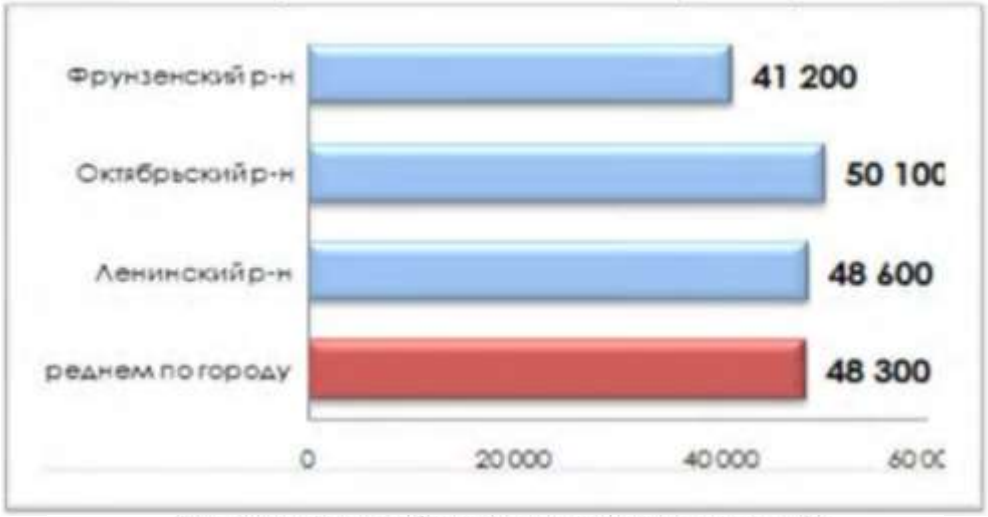
Стоимость торговых объектов в зависимости от района города, руб.



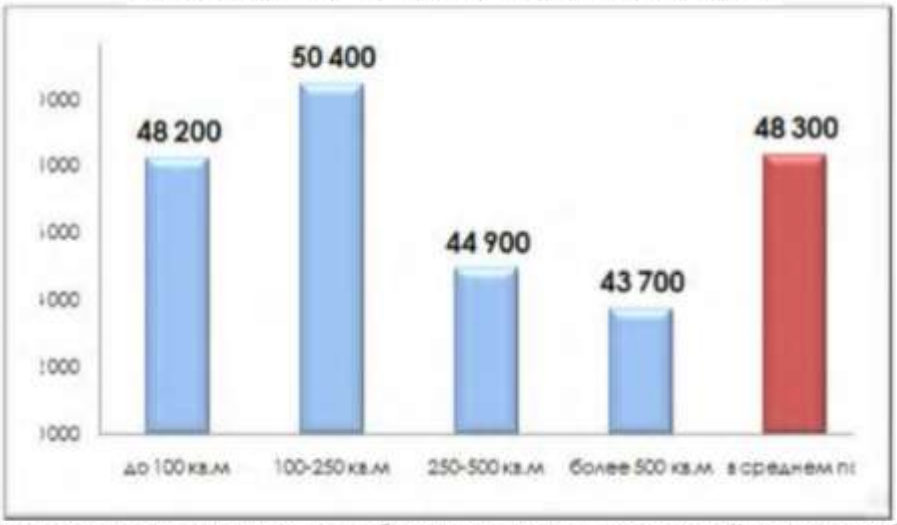
Стоимость торговых объектов в зависимости от площади, руб.



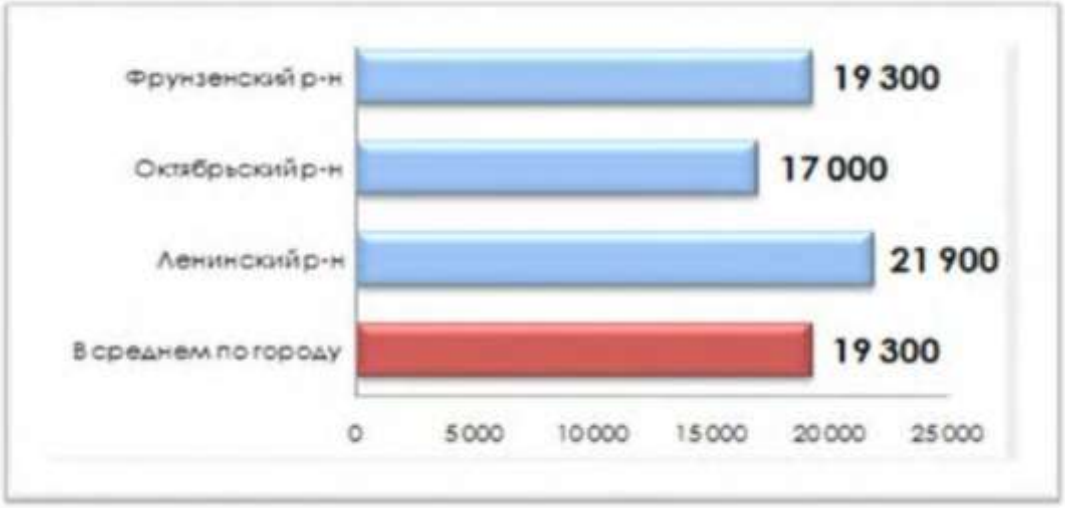
Стоимость офисных объектов в зависимости от района города, %



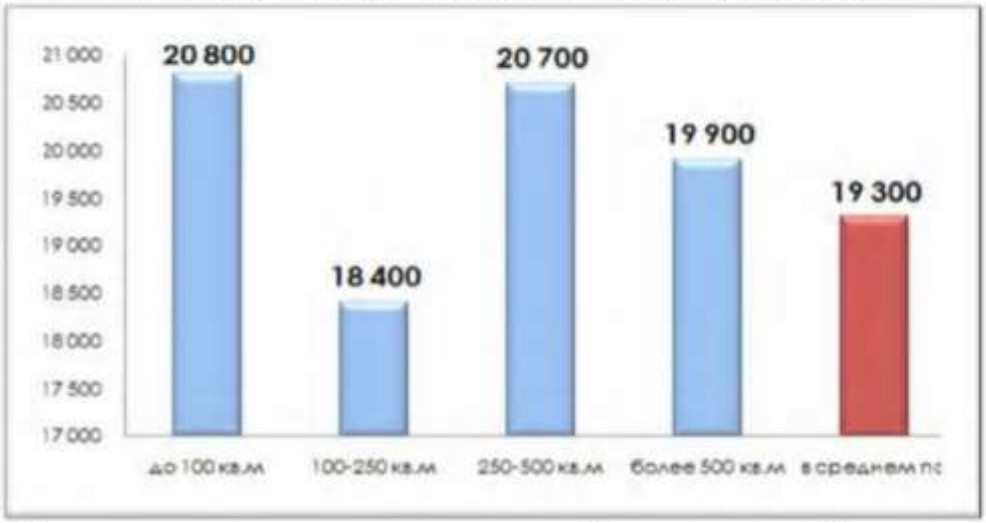
Стоимость офисных объектов в зависимости от площади, %



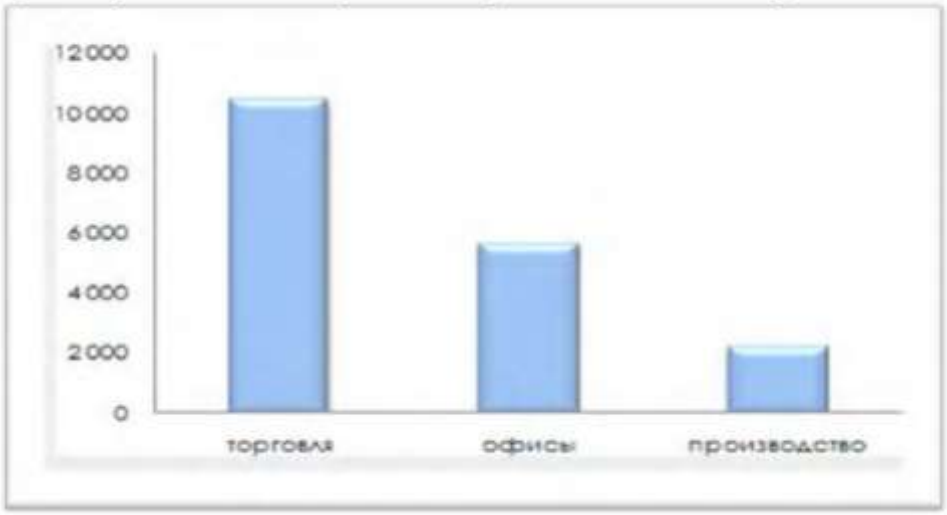
Стоимость производственных объектов в зависимости от района города, %



Стоимость производственных объектов в зависимости от площади, %



Средняя арендная ставка на рынке коммерческой недвижимости, руб./кв.м в год



Источник: СТК-Групп, ООО

В общем объеме предложений коммерческой недвижимости в аренду также преобладали объекты офисного назначения, доли объектов торгового и производственно – складского и назначения были примерно одинаковы (29% и 28% соответственно).

В общем объеме предложений коммерческой недвижимости, выставленной на продажу и в аренду, наибольшая доля приходилась на объекты, расположенные в областном центре Владимирской области – городе Владимире более 70% от общего объема предложений). Такая диспропорция свидетельствует о слабом уровне развития рынка коммерческой недвижимости в регионе.

Центр активности спроса и предложения здесь приходится непосредственно на областной центр и промышленную зону города Владимира, тогда как в остальных городах региона рынок развит слабо. В процессе исследования рынка недвижимости Владимирской области, была проанализирована структура спроса. Наименее востребованы были земельные участки – 7% от общего числа заявок (фактор сезонности).

В целом о рынке аренды коммерческой недвижимости в муниципальных районах Владимирской области можно сказать, что на сегодня данный сегмент развит довольно слабо. Прежде всего, это выражается в очень небольшом объеме предложения и отсутствии качественных объектов недвижимости. Подавляющее большинство объектов – старые отдельно стоящие здания магазинов, офисы в административно – бытовых корпусах и переведенные под нежилое использование квартиры.

Ниже приведены фактические данные по предложениям на период, предшествующий дате оценки.

Предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемым на дату оценки

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Описание	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м, руб.	Источник
г. Александров						
1	Владимирская область, Александров, пер. Красный, 11	32,60	Продается коммерческая недвижимость в центре города, общая площадь 32,6 м2. Имеется санузел. Район проходной	2 900 000	88 957	АН Зебра тел.: +7 904 590-95-54, https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/257045459/
2	Владимирская область, Александров, пер. Красный, 6А	44,00	В продаже коммерческая недвижимость в центре города Александрова на центральном рынке по Красному переулку, часть кирпичного одноэтажного здания. Общая площадь продаваемых помещений 44 кв.м, отапливаемых, все коммуникации центральные, в исправном состоянии.	3 100 000	70 455	АН Успех, тел.: +7 (961) 257-78-58, https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/264154010/
3	Владимирская область, Александров, ул. Королева, 4К2	43,40	Продается помещение свободного назначения 43.4 кв.м. на ул. Королева д 4.корп 2. Индивидуальный вход с отделкой, 2 двери: первая металлическая, вторая ПВХ. Установлены окна ПВХ , металлические решетки на окнах. Помещение полностью с отделкой, кафельная плитка на полу, подвесной потолок, стены окрашены. Сделаны перегородки, сан.узел. Отопление, электричество, вода.	2 950 000	67 972	АН Зебра, +7 996 199-13-63, https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/266244269/
4	Владимирская область, Александров, ул. Кубасова, 3	68,00	Продается свободное помещение по адресу: город Александров, улица Кубасова, дом 3. Помещение с окном и ремонтом, общей площадью 68 метров	4 200 000	61 765	АН ТСН Недвижимость, +7 925 127-50-00, https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/265091421/
г. Киржач						
1	Владимирская область, Киржач, ул. 40 лет Октября, 32	30,40	не жилое помещение площадью 30,4 кв.м. под офис/магазин. Объект расположен в центре мкр. Ш/комбинат города Киржача. Качественная отделка выполненная профессиональными рабочими с использованием дорогих материалов. В помещении есть санузел с душевой. Интернет, сигнализация, видеонаблюдение.	5 300 000	174 342	Представитель собственника, тел.: +7 910 776-83-95, https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/264435908/
2	Владимирская область, Киржач, Большая	60,00	Продам магазин. Большая Московская дом 45. Коммерческая недвижимость .Назначение-магазин.	3 500 000	58 333	АН Барахолка, тел.: +7 (905) 612-48-48,

	Московская улица, 45, Киржач, Владимирская область		60 кВ.м. Земельный участок 2 сотки(назначение-предпринимательство).			https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kirzhach-3861114818
3	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование Город Киржач, Киржач, ул. Островского, 29Б	422,00	Коммерческое помещение на первом этаже нового жилого комплекса. Отличное помещение под магазин в центре жилого района, возможно деление общей площади, 4 отдельных входа.	19 800 000	46 919	Представитель собственника, +7 925 275-17-20, https://www.avito.ru/kirzhach/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_422_m_2209073598

Предложения к аренде помещений, аналогичных оцениваемым на дату оценки

№, п/п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Арендная ставка в месяц, руб. с НДС	Арендная ставка в месяц, руб./кв.м	Интернет-ресурс
г. Александров					
1	Владимирская область, Александров, пер. Красный, 18	45	15 000	333	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/262340123/
2	Владимирская область, Александров, ул. Королева, 4К2	67	26 800	400	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/220555390/
3	Владимирская область, Александров, ул. Восстания 1905 года, 2	70	28 000	400	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/225671924/
4	Владимирская область, Александров, улица Ленина, 13/5, Александров, Владимирская область	159,5	60 000	376	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-aleksandrov-4009029377
г. Киржач					
1	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование Город Киржач, Киржач, ул. Гагарина, 53	140	112 000	800	https://www.avito.ru/kirzhach/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_2149907581
2	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование город Киржач, Киржач, ул. Островского, 29Б	422	255 000	604	https://www.avito.ru/kirzhach/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_na_pervom_etazhe_1985304239
3	Владимирская область, Киржач, ул. Гагарина, 38	150	52 500	350	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/218497633/
4	Владимирская область, Киржач, Привокзальная ул., 12	130	42 000	323	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/253330099/

Предложения к продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому на дату оценки

№ п/п	Местоположение	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник
1	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование Город Киржач, Киржач Ярославское шоссе	1 250,00	2 500 000	2 000	https://www.avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot._promnaznacheniya_2101627594
2	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование город Киржач, Киржач, ул. 50 лет Октября Ярославское шоссе	1 217,00	3 042 500	2 500	https://www.avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_12.2_sot._promnaznacheniya_1881261025
3	Владимирская область, Киржач, ул. Шелковиков	5 000,00	10 000 000	2 000	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/155581139/
4	Владимирская область, Киржач, Большая Московская ул., 35	1 697,00	6 000 000	3 536	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/219324901/

По проведенному анализу рынка тенденция на рынке на текущую дату сохраняется.

5.4. 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. 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.

5.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен земельных участков коммерческого назначения обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку объекта оценки (в разрезе земельного участка).

Наличие утвержденного инвестиционного проекта строительства коммерческой недвижимости значительно влияет на стоимость «чистого» земельного участка. Корректировка принималась оценщиками согласно данным исследования[9] как разница в стоимости прав собственности на земельные участки с готовой исходно-разрешительной документацией (ИРД) и свободных земельных участков без ИРД в Московской области. Исследование производилось для земельных участков различного назначения – под жилую застройку, дачное строительство, производство, строительство коммерческой и торговой недвижимости. Согласно данному исследованию коэффициент увеличения стоимости земельных участков с проработанной ИРД по отношению к земельным участкам без ИРД лежит в диапазоне от 1,22 до 1,50.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость земельного участка. Также наличие каких-либо обременений существенно влияет на стоимость объекта в меньшую сторону.

[9] Источник информации: Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011 г., 502 с.

Каталоги: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность,общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основа актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,91	1,00	0,96
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,76	0,92	0,85

При условии соблюдения преимущественного права других сособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Источник информации: Ассоциация «СтатРиелт» https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2470-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2021-goda

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,25
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
	краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-20180. Земельные участки. Часть 2» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018 г.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Влияние фактора ***«дата действия цены»*** связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Дата предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-20180. Земельные участки. Часть 2» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018 г.

Согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации ***по целевому назначению*** подразделяются на следующие категории:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли сельскохозяйственного назначения;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование также существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими по мере убывания стоимости идут земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Таблица 88

цены объектов разного функционального назначения		аналог				
		под сельхозпро-изводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустри-альную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	**1,00**	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	**1,00**	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	**1,00**	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	**1,00**	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	**1,00**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018 г.

Сельскохозяйственное использование	ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0			
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов **рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений,** оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13	0,030	0,099	**0,060**
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление **научной и селекционной работы**, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений				
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение **зданий, сооружений,** используемых **для производства, хранения, первичной и глубокой переработки** сельскохозяйственной продукции	1.15	0,064	0,216	**0,130**
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	0,027	0,090	**0,051**
Питомники	Выращивание и реализация **подроста деревьев и кустарников**, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур **для получения рассады и семян; размещение сооружений,** необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17	0,023	0,092	**0,053**
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение **машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей** для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18	0,108	0,274	**0,18**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2560-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

Местоположение существенно влияет на стоимость земельного участка. Максимальную стоимость имеют земельные участки, расположенные на территории областного центра. По мере удаления от областного центра наблюдается снижение стоимости земельных участков. Наименьшую стоимость имеют земельные участки, расположенные в сельской местности.

Для земельных участков коммерческого назначения факторами, определяющими ценность местоположения, являются хорошая транспортная доступность, удобные подъездные пути, коммуникации, удаленность объекта от основных трасс.

Физические характеристики (площадь, рельеф, наличие строений): одним из основных факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. К тому же внешнее состояние земельного участка также существенно влияет на его стоимость. Так участки с ровным рельефом имеют большую стоимость, чем участки с холмистым рельефом, а наличие обременений в виде различных строений под снос – делает земельные участки менее привлекательными для инвесторов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2021 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b^n S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,711	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,647	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,631	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,584	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,803	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,647	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник информации: «Ассоциация «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2550-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2021-goda)

Инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры. Полная обеспеченность земельного участка коммуникациями (электричество, газ, вода и канализация), наличие рядом с земельным участком объектов с развитой инфраструктурой, делают привлекательность данного участка наивысшей. Частичное или полное отсутствие коммуникаций существенно понижает инвестиционную привлекательность земельного участка и его стоимость.

Таблица 62

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-18%	-14%	-30%	-26%	-30%	-40%
	Э	17%	0%	-4%	1%	-18%	-14%	-17%	-30%
	Г	22%	4%	0%	5%	-15%	-10%	-14%	-26%
	В, К, Т, Комм	16%	-1%	-5%	0%	-19%	-15%	-18%	-30%
	Э,Г	43%	22%	17%	23%	0%	5%	1%	-14%
	Э, В, К, Т, Комм	36%	16%	11%	17%	-5%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	42%	21%	16%	22%	-1%	4%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	66%	42%	36%	43%	16%	22%	17%	0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018 г.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку объекта оценки (в разрезе объектов коммерческого назначения).

Обычно используются следующие элементы сравнения:

• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

• вид использования и (или) зонирование;

• местоположение объекта;

• физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Далее приводиться обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов, которые использовались в процессе расчетов рыночной стоимости объекта оценки.

На разброс величины арендной ставки коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводиться обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов, которые использовались в процессе оценки объекта оценки, а также использовавшиеся корректировки в процессе расчетов.

Анализ влияния основных ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки:

1. ***Качество прав (передаваемые имущественные права).***

Ценообразующий фактор «Передаваемые имущественные права» характеризует полноту прав на объект недвижимости, в том числе, права на объект капитального строительства и земельный участок, входящие в единый объект недвижимости (ЕОН).

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних обременениями и ограничениями права, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

2. ***Условия финансирования.***

Этот фактор характеризует влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на цену объекта недвижимости. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

3. ***Условия продажи.***

Данный ценообразующий фактор, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами- аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

4. ***Условия рынка.***

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и па величину отличия цены предложения от цены сделки.

Снижение ставки аренды в соответствии с возможным торгом, может быть выявлено исходя из рыночных данных анализа рынка. Для определения размера корректировки на торг возможно использование справочной информации, например, «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (Таблица 169)

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	5,6%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

5. ***Местоположение и окружение объекта недвижимости.***

Этот фактор характеризует влияние расположения объекта недвижимости в зависимости от транспортной и пешеходной доступности, инфраструктуры района, а также экологической обстановки района.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами- аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. ***Расположение относительно красной линии.***

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018г. (Табл. 59, стр. 149). Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, находится в интервале от 0,79 до 0,81. Среднее значение показателя составляет 0,80.

7. ***Физические характеристики объекта недвижимости.***

Данная группа ценообразующих факторов включает площадь земельного участка, площадь объекта капитального строительства объемно-планировочные и конструктивные решения и особенности здания, соотношение основных (полезных) и технических помещений в здании.

Как правило, объекты с большей площадью стоят за 1 кв.м дешевле при прочих равных условиях. Площадь земельного участка также оказывает влияние на стоимость ЕОН, чем больше площадь участка, входящего в ЕОН, тем выше стоимость здания и тем выше стоимость за 1 кв.м объекта.

Чем больше полезная площадь здания и чем меньше приходится площади на вспомогательные помещения (технические помещения в подвальных и технических этажах и проч.), тем выше стоимость за 1 кв.м здания.

Влияние различий данной группы факторов на цены сделок с объектами- аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе

рыночных данных. Для определения размера корректировки по данному фактору возможно использование справочной информации, например, «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (Таблица 95, Таблица 103, стр. 184-186).

8. ***Функциональное назначение и фактическое использование здания***

Данный ценообразующий фактор характеризует влияние функционального назначения и вида фактического использования объекта капитального строительства на его стоимость.

Влияние данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных. Для определения размера корректировки по данному фактору возможно использование справочной информации, например, «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.

9. ***Состояние здания.***

Данная группа ценообразующих факторов характеризует физический износ здания в целом и его отдельных конструктивных элементов, моральное и функциональное устаревание здания, а также уровень отделки помещений, обеспечение здания современными инженерными коммуникациями.

Влияние различий данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Представленные ценообразующие факторы используются при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта в части применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г1 в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее).

С учетом проведенного анализа наиболее эффективного использования объект оценки может быть отнесен к сегменту рынка недвижимости

– Коммерческая недвижимость.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1. Порядок проведения оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания услуга проводилась по следующим основным направлениям:

1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;

2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;

3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;

4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;

5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;

6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;

7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, беседы с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

1) описание физических характеристик оцениваемого объекта;

2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам,

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов

недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Методология оценки земельных участков

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса)
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

6.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Оценщик, располагал необходимой информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках: для объектов, представляющих собой встроенные нежилые помещения - сравнительного и доходного подходов, для оцениваемого права в праве общедолевой собственности на земельный участок – в рамках сравнительного подхода.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ зданий, в том числе функциональный износ. Наиболее применим метод при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости) в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Затратный подход никогда не применяется к части объекта недвижимости, так как земельный участок под объектом обычно не выделен в натуре.

Также следует отметить, что цены на недвижимость в рассматриваемом сегменте рынка в меньшей степени зависят от величины затрат на замещение (создание аналогичных строительных конструкций), так как эти затраты не являются определяющим элементом коммерческой привлекательности недвижимости данного типа в отличие от особенностей локального местоположения, окружения, наличия платежеспособного спроса и предложения. Таким образом, Оценщик вынужден отказаться от применения затратного подхода к оценке объекта оценки (нежилых встроенных помещений).

6.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется *метод сравнения продаж*, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельных участков.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны земельные участки коммерческого назначения.

В качестве объектов-аналогов были выбраны земельные участки, находящегося в Ленинградском направлении Московской области, сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Подробные данные об объектах-аналогах представлены в соответствующей таблице настоящего отчета.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи земельных участков, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался учебно-методическим пособием по оценочной деятельности «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. 2009 г. Санкт-Петербург.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

1) последовательные (кумулятивные);

2) независимые.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случает независимые корректировки не применятся, так как рассчитывается отдельно последовательно каждая корректировка.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. При расчетах далее используются последовательные

(кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах Оценщиком из базы данных различных интернет порталов, предоставляющих информацию о предложении к продаже/аренде объектов схожих с объектом оценки. Принтскрины страниц с результатами выгрузки данных из программного продукта вышеуказанной базы представлены в приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Расчет рыночной стоимости 106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23

Выбор объектов-аналогов

Таблица 12. Характеристика объектов аналогов для расчета стоимости оцениваемых объектов

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Коммерческая земля	Коммерческая земля	Коммерческая земля	Коммерческая земля
Местоположение	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование Город Киржач, Киржач Ярославское шоссе	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование город Киржач, Киржач, ул. 50 лет Октября Ярославское шоссе	Владимирская область, Киржач, ул. Шелковиков	Владимирская область, Киржач, Большая Московская ул., 35
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м	1250	1 217	5 000	1 697
Характеристика объекта	Продам участок 12.5 соток на автомобильной дороге Киржач - Дубки расположенный рядом с Автотехцентром и мебельным магазином ЗОВ. Отличное место для любого вида торговой и предпринимательской деятельности. Назначение по документам ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО обозначает возможность организации как АЗС так и рынков ТЦ и прочих объектов бизнеса. К участку подведено электричество 380в. 15кВт	Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - для размещения промышленных объектов, для строительства производственных зданий. Участок расположен вдоль шоссе Киржач - Александров на территории бывшей Киржачской мебельной фабрики. Электричество, газ на границе участка, круглогодичный асфальтированный подъезд.	Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - для размещения промышленных объектов - для строительства производственных зданий. Участок сухой, прямоугольной формы, не огорожен, не обработан. Рядом располагаются торговые центры, магазины стройматериалов. Место имеет большую проходимость, участок проходит вдоль главной дороги.	Разрешенное использование: для размещения объектов торговли. Участок расположен в центральном районе г. Киржач на улице с интенсивным движением в сторону Москвы, на первой линии с возможностью организации подъезда и парковки, без строений на участке, ограничений, обременений. На участке есть колодец для водоснабжения, септик, подведены, системы газоснабжения, электросети.
Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021

Источник информации	https://www.avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot._promnaznacheniya_2101627594	https://www.avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_12.2_sot._promnaznacheniya_1881261025	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/155581139/	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/219324901/
Цена, руб.	2 500 000	3 042 500	10 000 000	6 000 000
Стоимость, руб./кв.м.	2 000	2 500	2 000	3 536

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов

Определение поправок и порядок их внесения

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади земельных участков, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость земельного участка. Также наличие каких-либо обременений существенно влияет на стоимость объекта в меньшую сторону.

Корректировка к объектам-аналогам №№1,2,3, и 4 не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Влияние фактора ***«дата действия цены»*** связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является

«закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Дата предложения.

Стоимость объектов недвижимости в различный период времени может отличаться.

Корректировка не применятся, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Скидка на торг применялась на основании данных, представленных в п. 5.5 настоящего отчета об оценке, в размере (- 21,2%) для всех объектов-аналогов.

Согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации ***по целевому назначению*** подразделяются на следующие категории:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли сельскохозяйственного назначения;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование также существенно влияет на стоимость земли.

Местоположение существенно влияет на стоимость земельного участка.

Корректировка не вводилась объекты-аналоги и объект-оценки сопоставимы по параметру.

Физические характеристики (площадь, рельеф, наличие строений): одним из основных факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. К тому же внешнее состояние земельного участка также существенно влияет на его стоимость. Так участки с ровным рельефом имеют большую стоимость, чем участки с холмистым рельефом, а наличие обременений в виде различных строений под снос – делает земельные участки менее привлекательными для инвесторов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Корректировка на площадь

Корректировка применялась на основании данных, представленных в п. 5.5 настоящего отчета об оценке, в размере (-8,9%) для объекта-аналога №1, в размере (-9,2%) для объекта-аналога №2, в размере (7,7%) для объекта-аналога №3 и в размере (-5,5%) для объекта-аналога №4.

Инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры. Полная обеспеченность земельного существенно увеличивает стоимость объекта.

Корректировка не вводилась объекты-аналоги и объект-оценки сопоставимы по параметру.

Инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры. Полная обеспеченность земельного участка коммуникациями (электричество, газ, вода и канализация), наличие рядом с земельным участком объектов с развитой инфраструктурой, делают привлекательность данного участка наивысшей. Частичное или полное отсутствие коммуникаций существенно понижает инвестиционную привлекательность земельного участка и его стоимость.

Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по данному фактору (коммуникации по границе).

Корректировка на наличие ограничений/обременений прав.

Корректировка не вводилась, объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по параметру.

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

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

D– вес;
Q– общее количество корректировок;
q –количество корректировок аналога;
p –количество аналогов

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, кв.м	2700	1250	1217	5000	1697
Цена продажи, рубли		2 500 000	3 042 500	10 000 000	6 000 000
Цена продажи 1 кв.м, рубли		2 000	2 500	2 000	3 536
Корректировка на торг, %		21,20	21,20	21,20	21,20
Скорректированная цена 1 кв.м, рубли		1 576	1 970	1 576	2 786
Корректировка на имущественные права, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м, рубли		1 576	1 970	1 576	2 786
Корректировка на период продажи, %		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м, рубли		1 576	1 970	1 576	2 786
Корректировка на условия финансирования и продажи, %		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м, рубли		1 576	1 970	1 576	2 786
Категория / разрешенное использование земельного участка	Для объектов общественно-делового значения	Коммерческая земля	Обслуживание автотранспорта	Коммерческая земля	Коммерческая земля
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование земельного участка,%		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м, рубли		1 576	1 970	1 576	2 786
Местоположение	обл. Владимирская, р-н Киржачский, г. Киржач, ул. Гагарина, дом 23	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование Город Киржач, Киржач Ярославское шоссе	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование город Киржач, Киржач, ул. 50 лет Октября Ярославское шоссе	Владимирская область, Киржач, ул. Шелковиков	Владимирская область, Киржач, Большая Московская ул., 35
Типовая зона	II	IV	IV	IV	II
Корректировка на местоположение, коэф.		1,16	1,16	1,16	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв.м		1 828	2 285	1 828	2 786
Площадь земельного участка, кв.м	2700	1250	1217	5000	1697
Корректировка на площадь земельного участка, коэф.		0,911	0,908	1,077	0,945

Скорректированная цена 1 кв.м, рубли		1 665	2 075	1 969	2 633
Корректировка на наличие коммуникации, коэф		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м, рубли		1 665	2 075	1 969	2 633

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 665	2 075	1 969	2 633
Количество корректировок	3	3	3	2
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	27	27	27	18
Сумма корректировок, приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,25	0,25	0,25	0,33
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	1,08			
Весовые коэффициенты, (%)	0,231	0,231	0,231	0,308
Скорректированная цена, руб./кв. м	2 130			
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 2 700,00 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:27, руб.	5 751 000			
Рыночная стоимость 106/2750 доли в праве общедолевой собственности, руб.	222 000,00			

Рыночная стоимость прав на земельный участок – 106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23, полученная учитывая проведенные расчеты, согласно вышеуказанных методических рекомендации по состоянию на дату оценки (НДС не облагается[10]), составляет (с учетом округления):

222 000 рублей.

Расчет рыночной стоимости прав на встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23

Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов были взяты объекты, аналогичные оцениваемым Объектам. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку. Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке, при этом предложения по продаже рассматривались в период, наиболее приближенный к дате проведения оценки.

В качестве единицы сравнения принят 1 кв.м. площади объекта оценки. Описание объектов-аналогов и расчеты приведены в таблице ниже

[10] Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость

Таблица 14. Характеристика объектов аналогов для расчета стоимости оцениваемых объектов

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение	Встроенные нежилые помещения торгово-офисного назначения	Встроенные нежилые помещенияторгово-офисного назначения	Встроенное помещение свободного назначения
Местоположение	Владимирская область, Киржач, ул. 40 лет Октября, 32	Владимирская область, Киржач, Большая Московская улица, 45, Киржач, Владимирская область	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование Город Киржач, Киржач, ул. Островского, 29Б
Условия продажи	Обычные	Обычные	Обычные
Характеристика объекта	не жилое помещение площадью 30,4 кв.м. под офис/магазин. Объект расположен в центре мкр. Ш/комбинат города Киржача. Качественная отделка, выполненная профессиональными рабочими с использованием дорогих материалов. В помещении есть санузел с душевой. Интернет, сигнализация, видеонаблюдение.	Продам магазин. Большая Московская дом 45. Коммерческая недвижимость. Назначение-магазин. 60 кВ.м. Земельный участок 2 сотки(назначение-предпринимательство).	Коммерческое помещение на первом этаже нового жилого комплекса. Отличное помещение под магазин в центре жилого района, возможно деление общей площади, 4 отдельных входа.
Этаж расположения	1	1	1
Общая площадь объекта капитального строительства, кв.м	30,40	60,00	422,00
Состояние здания в целом	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние помещений объекта (качество отделки)	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Период предложения к продаже	сентябрь 2021	сентябрь 2021	сентябрь 2021
Цена предложения объекта, включая НДС, руб.	5 300 000	3 500 000	19 800 000
Цена предложения к продаже за 1 кв.м, руб.	174 342	58 333	46 919
Источник информации	Представитель собственника, тел.: +7 910 776-83-95, https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/264435908/	АН Барахолка, тел.: +7 (905) 612-48-48, https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kirzhach-3861114818	Представитель собственника, +7 925 275-17-20, https://www.avito.ru/kirzhach/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_422_m_2209073598

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов

Определение поправок и порядок их внесения

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади объектов. Представленные в таблице аналоги 1-3 сопоставимы с Объектом оценки не по всем вышеуказанным критериям, этим обуславливается необходимость внесения корректировок.

Корректировка на цену предложения

Данная корректировка вводится из-за того; что информация о реальных сделках с недвижимостью фактически не доступна и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на такие объекты. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о купле-продаже недвижимости между продавцом и покупателем.

Корректировка на торг для оцениваемого объекта определялась с использованием Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.280

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%

Согласно данному источнику, скидки на цены офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляют от 6,2% до 14,5%. Для всех объектов аналогов, на основании достаточной активности и развитости рынка недвижимости, оценщиком была принята величина корректировки на торг в размере: – 11%.

Корректировка на условия финансирования сделки и условия продажи

Условия финансирования сделки характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на цену объекта недвижимости. Фактор учета условий продажи включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи не применялась.

Корректировка на дату (время) продажи

Период предложения по продаже отобранных объектов-аналогов совпадает с периодом проведения оценки, корректировка на время продажи для цен данных аналогов не применялась.

Корректировка на функциональное назначение

По данному фактору оцениваемая недвижимость совпадает с подобранными аналогами, все объекты-аналоги являются объектам офисно-торгового назначения. Корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на имущественные права

По данному показателю все подобранные объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. Корректировка по данному параметру не применялась.

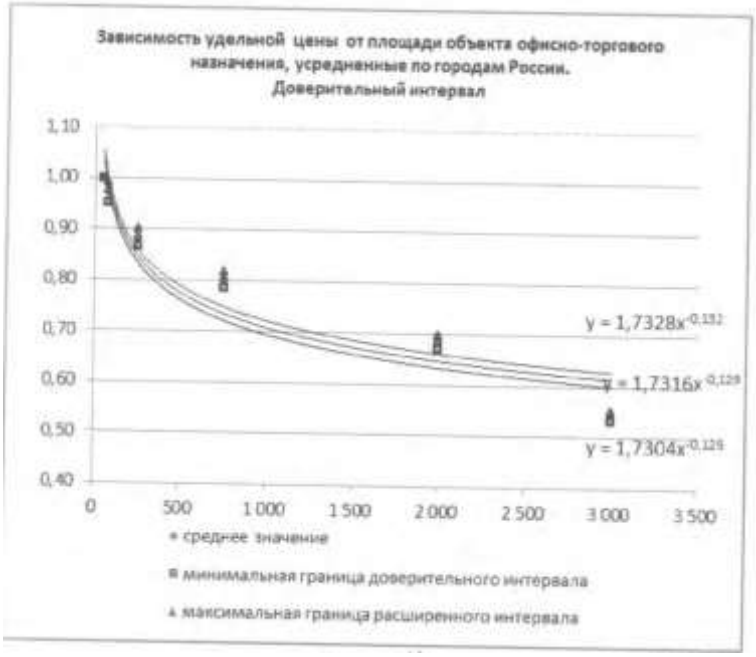
Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является одним из определяющих факторов, влияющих на его стоимость.

В виду того, что все подобранные объекты-аналоги, как и объект оценки располагаются в схожих территориальных зонах/районах города, в сопоставимых условия, корректировка по данном показателю не производилась.

Корректировка на площадь.

Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Корректировка на площадь вводилась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.187, согласно данным которого, эта зависимость отражена на графике, представленном ниже



Эту зависимость описывает следующее уравнение:

Ks = 1,7316*(S)^- 0,129

где:

Ks – коэффициент поправки;

S – площадь объекта коммерческой недвижимости, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы: Kn = (Coo / Coa – 1) x 100%, где:

КП – размер корректировки на общую площадь;

Coo – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта коммерческой недвижимости на размер его площади для объекта оценки;

Coa – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта коммерческой недвижимости на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 15. Расчет корректировки на площадь объекта оценки

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ks	0,9481	1,1147	1,0211	0,7939
Корректировка на площадь, коэф.		0,851	0,929	1,194

Корректировка на состояние здания

Оцениваемое здание находится в хорошем состоянии объект-аналог №1-3 также находятся в хорошем состоянии. Корректировка по данному фактору вводилась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.236.

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Корректировка на материал стен

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. В виду того, что все объекты-аналоги, как и объект оценки схожи по характеристикам по данному показателю, корректировка не вводилась

Корректировка на состояние отделки.

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торгового объекта оказывает влияние на его стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтом при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по состоянию отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта-аналога. Корректировка была расчтана Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.258.

Таблица 155

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
	Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
	Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
	Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
	Премиум	10821	8271	7146	4431	0

Состояние отделки объекта-оценки, как и у объектов-аналогов находиться на ровне стандартной офисной отделки (Стандарт), корректировка по данному показателю не вводилась.

Расчет стоимости оцениваемого здания представлен в таблице ниже.

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь кв.м	106,60	30,40	60,00	422,00
Цена предложения к продаже, руб.	-	5 300 000	3 500 000	19 800 000
Цена продажи единицы площади, руб/кв.м.		174 342	58 333	46 919
Корректировка на торг, %		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 164	51 917	41 758
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 164	51 917	41 758
Корректировка на время продажи,%		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 164	51 917	41 758
Корректировка на функциональное назначение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 164	51 917	41 758
Передаваемые права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права на объект, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 164	51 917	41 758
Тип объекта	Встроенные нежилые помещенияторгово-офисного назначения	Встроенные нежилые помещения торгово-офисного назначения	Встроенные нежилые помещенияторгово-офисного назначения	Встроенное помещение свободного назначения
Корректировка на тип объекта, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 164	51 917	41 758
Этаж расположения помещения в здании	1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 164	51 917	41 758
Местоположение	Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23	Владимирская область, Киржач, ул. 40 лет Октября, 32	Владимирская область, Киржач, Большая Московская улица, 45, Киржач, Владимирская область	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование Город Киржач, Киржач, ул. Островского, 29Б
Территориальная зона	II	II	II	II
Корректировка на местоположение, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 164	51 917	41 758
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка на расположение относительно красной линии, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		155 164	51 917	41 758
Общая площадь здания, кв.м	106,60	30,40	60,00	422,00
Корректировка на площадь, коэф.		0,851	0,929	1,194
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		132 045	48 231	49 859

Тип парковки (наличие организованной парковки)	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на тип парковки, коэф		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	-	132 045	48 231	49 859
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		132 045	48 231	49 859
Внутренняя отделка помещений	стандартная отделка	стандартн ая отделка	стандартная отделка	стандартна я отделка
Корректировка внутреннюю (отделку) помещений, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		132 045	48 231	49 859

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м	132 045	48 231	49 859
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	33	33	33
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,33	0,33	0,33
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	1,00		
Весовые коэффициенты, (%)	0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена, руб./кв. м	76 712		
Рыночная стоимость объекта, руб., в т.ч. НДС	8 177 000,00		
Рыночная стоимость объекта (без учета стоимости прав на земельный участок), руб., в т.ч. НДС	7 955 000,00		

Рыночная стоимость прав на – Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23, полученная учитывая проведенные расчеты, согласно вышеуказанных методических рекомендации по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления):

7 955 000 рублей.

Расчет рыночной стоимости прав на встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10

Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов были взяты объекты, аналогичные оцениваемым Объектам. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку. Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке, при этом предложения по продаже рассматривались в период, наиболее приближенный к дате проведения оценки.

В качестве единицы сравнения принят 1 кв.м. площади объекта оценки. Описание объектов-аналогов и расчеты приведены в таблице ниже

Таблица 17. Характеристика объектов аналогов для расчета стоимости оцениваемых объектов

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Функциональное назначение	Встроенные нежилые помещения торгово-офисного назначения	Встроенные нежилые помещения торгово-офисного назначения	Встроенное помещение свободного назначения	Встроенное помещение свободного назначения
Местоположение	Владимирская область, Александров, пер. Красный, 11	Владимирская область, Александров, пер. Красный, 6А	Владимирская область, Александров, ул. Королева, 4К2	Владимирская область, Александров, ул. Кубасова, 3
Условия продажи	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Характеристика объекта	Продается коммерческая недвижимость в центре города, общая площадь 32,6 м2. Имеется санузел. Район проходной	В продаже коммерческая недвижимость в центре города Александрова на центральном рынке по Красному переулку, часть кирпичного одноэтажного здания. Общая площадь продаваемых помещений 44 кв.м, отапливаемых, все коммуникации центральные, в исправном состоянии.	Продается помещение свободного назначения 43.4 кв.м. на ул. Королева д 4.корп 2. Индивидуальный вход с отделкой, 2 двери: первая металлическая, вторая ПВХ. Установлены окна ПВХ , металлические решетки на окнах. Помещение полностью с отделкой, кафельная плитка на полу, подвесной потолок, стены окрашены. Сделаны перегородки, сан.узел. Отопление, электричество, вода.	Продается свободное помещение по адресу: город Александров, улица Кубасова, дом 3. Помещение с окном и ремонтом, общей площадью 68 метров
Этаж расположения	1	1	1	1
Общая площадь объекта капитального строительства, кв.м	32,60	44,00	43,40	68,00
Состояние здания в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние помещений объекта (качество отделки)	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Период предложения к продаже	сентябрь 2021	сентябрь 2021	сентябрь 2021	сентябрь 2021
Цена предложения объекта, включая НДС, руб.	2 900 000	3 100 000	2 950 000	4 200 000

Цена предложения к продаже за 1 кв.м, руб.	88 957	70 455	67 972	61 765
Источник информации	АН Зебра тел.: +7 904 590-95-54, https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/257045459/	АН Успех, тел.: +7 (961) 257-78-58, https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/264154010/	АН Зебра, +7 996 199-13-63, https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/266244269/	АН ТСН Недвижимость, +7 925 127-50-00, https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/265091421/

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов

Определение поправок и порядок их внесения

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади объектов. Представленные в таблице аналоги 1-4 сопоставимы с Объектом оценки не по всем вышеуказанным критериям, этим обуславливается необходимость внесения корректировок.

Корректировка на цену предложения

Данная корректировка вводится из-за того; что информация о реальных сделках с недвижимостью фактически не доступна и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на такие объекты. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о купле-продаже недвижимости между продавцом и покупателем.

Корректировка на торг для оцениваемого объекта определялась с использованием Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.303

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%

Согласно данному источнику, скидки на цены офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляют от 15,8% до 17,2%. Для всех объектов аналогов, на основании достаточной активности и развитости рынка недвижимости, оценщиком была принята величина корректировки на торг в размере: – 16,5%.

Корректировка на условия финансирования сделки и условия продажи

Условия финансирования сделки характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на цену объекта недвижимости. Фактор учета условий продажи включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи не применялась.

Корректировка на дату (время) продажи

Период предложения по продаже отобранных объектов-аналогов совпадает с периодом проведения оценки, корректировка на время продажи для цен данных аналогов не применялась.

Корректировка на функциональное назначение

По данному фактору оцениваемая недвижимость совпадает с подобранными аналогами, все объекты-аналоги являются объектам офисно-торгового назначения. Корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на имущественные права

По данному показателю все подобранные объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки. Корректировка по данному параметру не применялась.

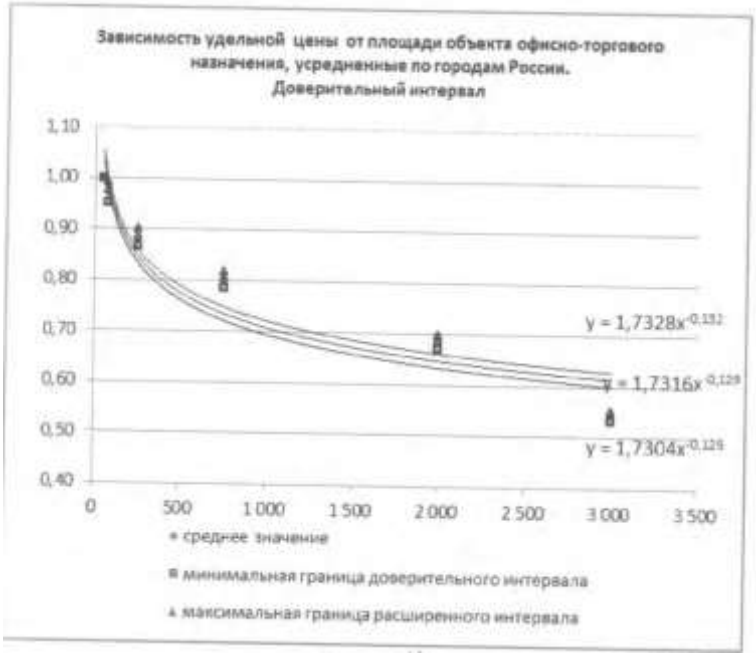
Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является одним из определяющих факторов, влияющих на его стоимость.

В виду того, что все подобранные объекты-аналоги, как и объект оценки располагаются в схожих территориальных зонах/районах города, в сопоставимых условия, корректировка по данном показателю не производилась.

Корректировка на площадь.

Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Корректировка на площадь вводилась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.187, согласно данным которого, эта зависимость отражена на графике, представленном ниже



Эту зависимость описывает следующее уравнение:

Ks = 1,7316*(S)^- 0,129

где:

Ks – коэффициент поправки;

S – площадь объекта коммерческой недвижимости, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы: Kn = (Coo / Coa – 1) x 100%, где:

КП – размер корректировки на общую площадь;

Coo – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта коммерческой недвижимости на размер его площади для объекта оценки;

Coa – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта коммерческой недвижимости на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 18. Расчет корректировки на площадь объекта оценки

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ks	1,0860	1,1047	1,0628	1,0647	1,0047
Корректировка на площадь, коэф.		0,983	1,022	1,020	1,081

Корректировка на состояние здания

Оцениваемое здание находится в хорошем состоянии объект-аналог №1-4 также находятся в хорошем состоянии. Корректировка по данному фактору вводилась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.236.

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Корректировка на материал стен

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. В виду того, что все объекты-аналоги, как и объект оценки схожи по характеристикам по данному показателю, корректировка не вводилась

Корректировка на расположение помещения в здании.

Корректировка была рассчитана согласно данным «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2018 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (табл. 112) под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Таблица 19. Расчет корректировки на этаж расположения объекта оценки

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения объекта	1	1	1	1	1
Итоговая величина корректировки		1	1	1	1

Корректировка на состояние отделки.

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торгового объекта оказывает влияние на его стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтом при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по состоянию отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта-аналога. Корректировка была расчтана Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.258.

Таблица 155

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
	Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
	Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
	Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
	Премиум	10821	8271	7146	4431	0

Состояние отделки объекта-оценки, как и у объектов-аналогов находиться на ровне стандартной офисной отделки (Стандарт), корректировка по данному показателю не вводилась.

Расчет стоимости оцениваемого здания представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь кв.м	37,20	32,60	44,00	43,40	68,00
Цена предложения к продаже, руб.	-	2 900 000	3 100 000	2 950 000	4 200 000
Цена продажи единицы площади, руб/кв.м.		88 957	70 455	67 972	61 765
Корректировка на торг, %		-16,50%	-16,50%	-16,50%	-16,50%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		74 279	58 830	56 757	51 574
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		74 279	58 830	56 757	51 574
Корректировка на время продажи,%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		74 279	58 830	56 757	51 574
Корректировка на функциональное назначение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		74 279	58 830	56 757	51 574
Передаваемые права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права на объект, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		74 279	58 830	56 757	51 574
Тип объекта	Встроенные нежилые помещенияторгово-офисного назначения	Встроенные нежилые помещения торгово-офисного назначения	Встроенные нежилые помещения торгово-офисного назначения	Встроенное помещение свободного назначения	Встроенное помещение свободного назначения
Корректировка на тип объекта, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		74 279	58 830	56 757	51 574
Этаж расположения помещения в здании	1	1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		74 279	58 830	56 757	51 574
Местоположение	Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10	Владимирская область, Александров, пер. Красный, 11	Владимирская область, Александров, пер. Красный, 6А	Владимирская область, Александров, ул. Королева, 4К2	Владимирская область, Александров, ул. Кубасова, 3

Территориальная зона	II	II	II	II	II
Корректировка на местоположение, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		74 279	58 830	56 757	51 574
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка на расположение относительно красной линии, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		74 279	58 830	56 757	51 574
Общая площадь здания, кв.м	37,20	32,60	44,00	43,40	68,00
Корректировка на площадь, коэф.		0,983	1,022	1,020	1,081
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		73 016	60 124	57 892	55 751
Тип парковки (наличие организованной парковки)	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на тип парковки, коэф		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	-	73 016	60 124	57 892	55 751
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		73 016	60 124	57 892	55 751
Внутренняя отделка помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка внутреннюю (отделку) помещений, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		73 016	60 124	57 892	55 751

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв. м	73 016	60 124	57 892	55 751
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	25	25	25	25
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,33	0,33	0,33	0,33
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	1,33			
Весовые коэффициенты, (%)	0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена, руб./кв. м	61 696			
Рыночная стоимость объекта, руб., в т.ч. НДС	2 295 000,00			

Рыночная стоимость прав на – Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10, полученная учитывая проведенные расчеты, согласно вышеуказанных методических рекомендации по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления):

2 295 000 рублей.

6.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход определяет стоимость объекта оценки приведением, на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Диалогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

В рамках доходного подхода применен метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации позволяет оценить объект оценки, исходя из доходов, получаемых от его эксплуатации:

$$PC = \frac{ЧОД}{КК},$$

где:

РС – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

КК – коэффициент капитализации.

В свою очередь расчет ЧОД определяется по следующей формуле:

$$ЧОД = PxS - PxSx\frac{VA}{100} - OE,$$

где:

P - ставка арендной платы за 1 кв. м общей площади (руб./год);

S - количество кв. м потенциально сдаваемых в аренду;

VA - потери от недоиспользования объекта (% в год);

OE - операционные расходы - расходы на эксплуатацию приносящего доход объекта (руб./год);

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Анализ доходов

Расчет рыночной стоимости арендной ставки сравнительным подходом:

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым.

При методе сравнения продаж оцениваемый объект сравнивается с подобными продаваемыми объектами недвижимости по своим физическим характеристикам, местоположению, по условию продаж аренды. При этом приходится решать, как оцениваемая собственность отличается от

сопоставимой, какую поправку надо внести к арендной ставке последней, чтобы определить, за сколько она могла бы быть сдана в аренду, если обладала бы теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

При расчетах поправки вносятся на единицу сравнения - это общий показатель, позволяющий сравнить между собой объекты и аналоги различной величины. Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах. Поправка будет положительной, если сопоставимая продажа хуже оцениваемой недвижимости, и наоборот отрицательной, если сопоставимая продажа лучше оцениваемой недвижимости.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость арендной ставки непосредственно связана с ценой аренды алогичных объектов. Каждая сопоставимая аренда сравнивается с оцениваемой недвижимостью (ставкой). В цену сопоставимой арендной ставки вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений аренды, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом - помещений, используемых для размещения объектов малого бизнеса, что соответствует наиболее эффективному использованию оцениваемого помещения,
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по дате предложения, местоположению, физическим характеристикам и условиям аренды;
- корректировка стоимости аренды или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости аренды оцениваемого объекта;

Расчет рыночной стоимости арендной ставки сравнительным подходом для объекта оценки - Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23:

Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице ниже.

Таблица 21. Характеристика объектов аналогов для расчета стоимости оцениваемых объектов

Элементы сравнения	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентабрь 2021	Сентабрь 2021	Сентабрь 2021
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование Город Киржач, Киржач, ул. Гагарина, 53	Владимирская область, Киржачский р-н, муниципальное образование город Киржач, Киржач, ул. Островского, 29Б	Владимирская область, Киржач, ул. Гагарина, 38
Наличие мебели	нет	нет	нет
Этаж	1	1	цоколь
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН
Тип недвижимости	помещение	помещение	помещение
Отдельный вход	есть	есть	есть
Общая площадь, кв. м	140	422	150
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет
Арендная плата, руб. в месяц	112000	255 000	52500
Арендная плата, руб. / кв. м в месяц	800	604	350
Источник информации	Интернет-проект «Авито»	Интернет-проект «Авито»	Интернет-проект «Циан»
Интернет-сайт	https://www.avito.ru/kirzhach/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_2149907581	https://www.avito.ru/kirzhach/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_na_pervom_etazhe_1985304239	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/218497633/

Определение ставки арендной платы

Описание применяемых при расчете корректировок

Представленные в таблице аналоги сопоставимы с Объектом оценки не по всем вышеуказанным критериям, этим обуславливается необходимость внесения корректировок.

Корректировка на цену предложения

Для расчета ставки аренды использована информация о ценах предложения к аренде, поскольку сведения о состоявшихся сделках по аренде на открытом рынке носят закрытый характер, т.е. являются конфиденциальными. В этой связи, на практике для определения величины рыночной ставки аренды для объектов недвижимости может использоваться корректировка на торг от цен предложения.

Величина «скидки на уторговывание» для объектов рассматриваемого назначения была получена на основе данных «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2018 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 304. Величина корректировки на торг для офисный помещений составляет -8,8%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	8,8%	19,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	8,9%	19,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,9%	8,9%	18,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,7%	23,1%

Корректировка на условия заключения договора аренды.

Этот фактор характеризует влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость права аренды для оцениваемого объекта, то корректировка на условия аренды не применялась.

Корректировка на дату (время) заключения договора аренды.

Данный ценообразующий фактор, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия аренды и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость прав аренды для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи (аренды) не применялась.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является одним из определяющих факторов, влияющих на его стоимость.

В виду того, что все подобранные объекты-аналоги, как и объект оценки располагаются в схожих территориальных зонах/районах города, в сопоставимых условия, корректировка по данном показателю не производилась.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Стоимость объектов недвижимости зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально.

Корректировка на расположение относительно красной линии была рассчитана согласно данным «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2018 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (табл. 59, стр. 148) под редакцией Л.А. Лейфера.

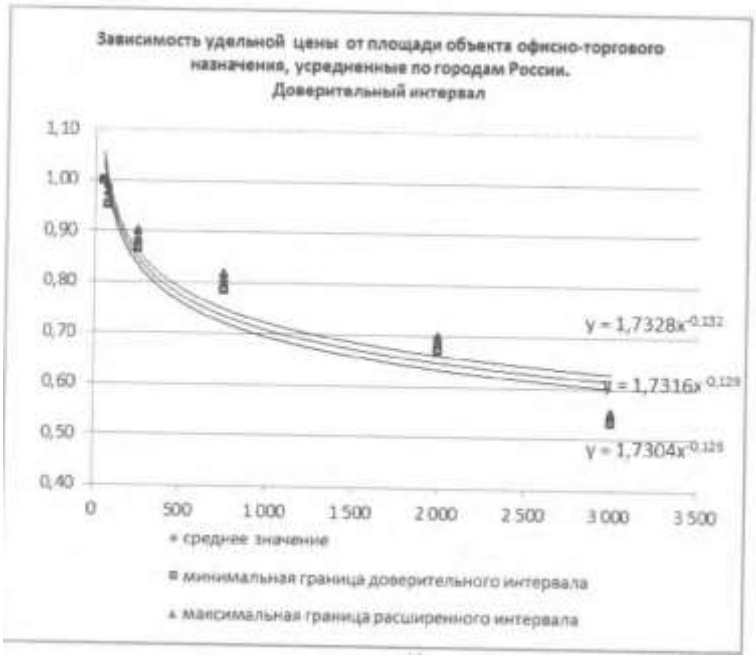
Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Объект оценки, как и объекты-аналоги №1,2 и 3 располагается внутриквартально. Корректировка по данному показателю не требуется.

Корректировка на общую площадь

Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Корректировка на площадь вводилась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.187, согласно данным которого, эта зависимость отражена на графике, представленном ниже



Эту зависимость описывает следующее уравнение:

$Ks = 1,7316*(S)^{-0,129}$

где:

Ks – коэффициент поправки;

S – площадь объекта коммерческой недвижимости, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы: Kn = (Coo / Coa – 1) x 100%, где:

КП – размер корректировки на общую площадь;
Соо – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта коммерческой недвижимости на размер его площади для объекта оценки;
Соа – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта коммерческой недвижимости на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь объекта оценки

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ks	0,948127837	0,915370813	0,793930106	0,907260086
Корректировка на площадь, коэф.		1,040	1,190	1,050

Корректировка на расположение помещения в здании.

Оцениваемые помещения находятся на типовых этажах здания. Подобранные объекты аналоги расположены на разных этажах. Вход в помещения осуществляется через отдельный вход. Корректировка была рассчитана согласно данным «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2018 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (табл. 112) под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Таблица 23. Расчет корректировки на расположение в здании

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения объекта*	1-й этаж	1	1	цоколь
Итоговая величина корректировки		0%	0%	17%

Корректировка на техническое состояние здания

Все подобранные объекты-аналоги имеют рабочее состояние, т.е. по данному показателю совпадают с оцениваемым объектом, корректировка для цен данных аналогов по данному показателю не требуется.

Расчет рыночная стоимость права аренды для рассматриваемых помещений представлен в таблице ниже.

Таблица 24. Расчет арендной ставки для объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Общая площадь кв.м	106,6	140	422	150
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.	-	800	604	350
Корректировка на торг, %		-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		730	551	319
Корректировка на условия, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		730	551	319
Корректировка на время сделки,%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		730	551	319
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		730	551	319
Корректировка на расположение относительно красной линии, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		730	551	319
Корректировка на тип парковки, коэф		1	1	1
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		730	551	319
Корректировка на различие в площади, %	-	4%	19%	19%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		759	656	380
Этаж расположения	-	1	1	цоколь
Корректировка на этаж расположения помещения в здании, %		0%	0%	17%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		759	656	445
Тип входа в помещение	есть	есть	есть	есть
Корректировка на тип входа в помещение, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		759	656	445
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		759	656	445

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м	759	656	445
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	29	29	43
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/(1+Si)	0,33	0,33	0,25
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	0,92		
Весовые коэффициенты, (%)	0,36	0,36	0,27
Скорректированная стоимость рыночной арендной ставки, включая НДС, руб./кв.м/мес.	636,00		
Итого стоимость аренды, руб. в год с учетом НДС	814 000		
Итого стоимость аренды, руб. в год без учета НДС	678 333		

После проведенных расчетов можно сделать вывод, что ставка аренды для объекта оценки - нежилое встроенное помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23, с учетом эксплуатационных расходов, составила: ***7 632 руб. за 1 кв. м в год, в том числе НДС.***

Потери от недозагрузки

Потери от недозагрузки приняты в размере 10,4%

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2017 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера

Потери от недозагрузки применяются для ПВД от общей площади.

Анализ операционных расходов

Операционные расходы - это расходы на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости.

К постоянным операционным расходам относятся те виды расходов, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости или ее результатов. В большинстве случаев к постоянным расходам относят земельные платежи (земельный налог или арендную плату за земельный участок), налог на имущество (на здания и сооружения, находящиеся на участке), затраты на страхование. Отметим, что налоговые отчисления, связанные с операционной деятельностью (налог на добавленную стоимость, налог на прибыль), не входят в состав операционных расходов при оценке недвижимости.

Переменные операционные расходы напрямую зависят от эксплуатации недвижимости. В них включают: коммунальные услуги (в рамках расчета расходов для объекта оценки не учтены, т.к. предполагается, что коммунальные расходы оплачиваются арендатором по отдельному договору оказания услуг), затраты на охрану объекта, его уборку, управление и заключение договоров аренды и т.п.

Наиболее удобный способ учета операционных расходов может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости. В рамках настоящего Отчета операционные расходы приняты равными 16,9%.

Таблица 15

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,9%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	20,0%	22,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,7%	18,6%	20,8%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2017 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера

Определение ставки капитализации

Оценщиком рассмотрены данные «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2017 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера стр.116, табл.

55, согласно которому ставка капитализации для объектов офисно-торгового свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости находится в диапазоне 8,3 – 14,5%.

Таблица 56

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3%	14,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта

Чистый операционный доход пересчитывается в рыночную стоимость следующим образом:

$$РС = \frac{ЧОД}{r}$$

где:
РС – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.
ЧОД – чистый операционный доход, руб.
r – ставка капитализации, %

Расчет рыночной стоимости нежилого здания банка методом прямой капитализации

Расчет рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания методом прямой капитализации представлен в таблице ниже.

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	106,60
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	814 000,00
Коэффициент недозагрузки (Кз)	0,896
Потери от недозагрузки, руб./год	84 656,00
Действительный валовой доход (ДВД), руб./год	729 344,00
Операционные расходы (17,8% от ПВД)	137 566,00
Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	591 778,00
Ставка капитализации	8,30
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб. в т.ч. НДС	7 129 855,00
Стоимость земельного участка, приходящегося на нежилое строение, руб.	222 000,00
Рыночная стоимость объекта объекта оценки, руб. в т.ч. НДС	6 908 000,00

Таким образом: рыночная стоимость объекта оценки - нежилое встроенное помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23, рассчитанная в рамках доходного подхода составляет: ***6 908 000*** *рублей, в том числе НДС.*

Расчет рыночной стоимости арендной ставки сравнительным подходом для объекта оценки - Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10:

Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице ниже.

Таблица 26. Характеристика объектов аналогов для расчета стоимости оцениваемых объектов

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентабрь 2021	Сентабрь 2021	Сентабрь 2021	Сентабрь 2021
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес	Владимирская область, Александров, пер. Красный, 18	Владимирская область, Александров, ул. Королева, 4К2	Владимирская область, Александров, ул. Восстания 1905 года, 2	Владимирская область, Александров, улица Ленина, 13/5, Александров, Владимирская область
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Этаж	1	1	1	2
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип недвижимости	помещение	помещение	помещение	помещение
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Общая площадь, кв. м	45	67	70	159,5
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная плата, руб. в месяц	15000	26 800	28000	60000
Арендная плата, руб. / кв. м в месяц	333	400	400	376
Источник информации	Интернет-проект «Циан»	Интернет-проект «Циан»	Интернет-проект «Циан»	Интернет-проект «Домофонд»
Интернет-сайт	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/262340123/	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/220555390/	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/225671924/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-aleksandrov-4009029377

Определение ставки арендной платы

Описание применяемых при расчете корректировок

Представленные в таблице аналоги сопоставимы с Объектом оценки не по всем вышеуказанным критериям, этим обуславливается необходимость внесения корректировок.

Корректировка на цену предложения

Для расчета ставки аренды использована информация о ценах предложения к аренде, поскольку сведения о состоявшихся сделках по аренде на открытом рынке носят закрытый характер, т.е. являются конфиденциальными. В этой связи, на практике для определения величины рыночной ставки аренды для объектов недвижимости может использоваться корректировка на торг от цен предложения.

Величина «скидки на уторговывание» для объектов рассматриваемого назначения была получена на основе данных «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2018 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 304. Величина корректировки на торг для офисный помещений составляет -8,8%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	8,8%	19,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	8,9%	19,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,9%	8,9%	18,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,7%	23,1%

Корректировка на условия заключения договора аренды.

Этот фактор характеризует влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость права аренды для оцениваемого объекта, то корректировка на условия аренды не применялась.

Корректировка на дату (время) заключения договора аренды.

Данный ценообразующий фактор, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия аренды и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость прав аренды для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи (аренды) не применялась.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является одним из определяющих факторов, влияющих на его стоимость.

В виду того, что все подобранные объекты-аналоги, как и объект оценки располагаются в схожих территориальных зонах/районах города, в сопоставимых условия, корректировка по данном показателю не производилась.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Стоимость объектов недвижимости зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально.

Корректировка на расположение относительно красной линии была рассчитана согласно данным «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2018 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (табл. 59, стр. 148) под редакцией Л.А. Лейфера.

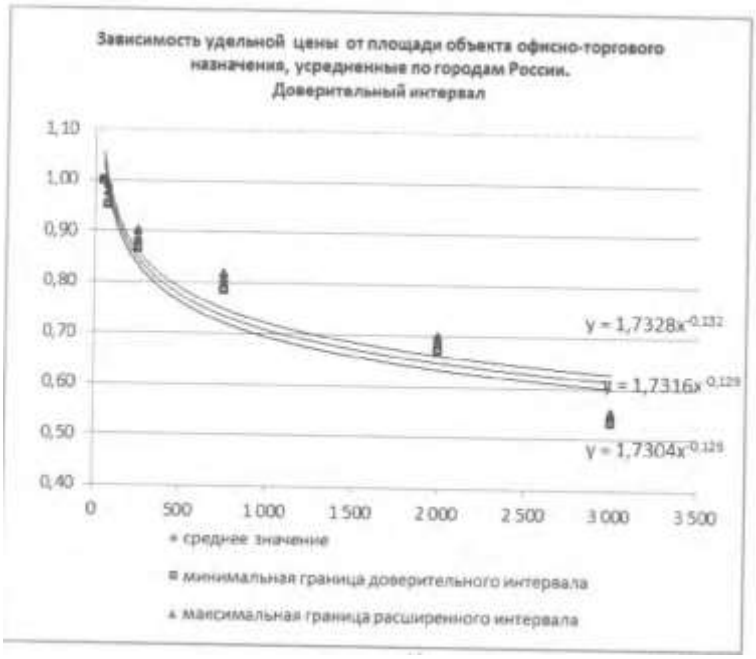
Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Объект оценки, как и объекты-аналоги №1,2 и 3 располагается внутриквартально. Корректировка по данному показателю не требуется.

Корректировка на общую площадь

Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Корректировка на площадь вводилась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.187, согласно данным которого, эта зависимость отражена на графике, представленном ниже



Эту зависимость описывает следующее уравнение:

$Ks = 1,7316*(S)^{-0,129}$

где:

Ks – коэффициент поправки;

S – площадь объекта коммерческой недвижимости, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы: Kn = (Coo / Coa – 1) x 100%, где:

КП – размер корректировки на общую площадь;
Соо – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта коммерческой недвижимости на размер его площади для объекта оценки;
Соа – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта коммерческой недвижимости на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 27. Расчет корректировки на площадь объекта оценки

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ks	1,086044293	1,059700558	1,006662586	1,006662586	1,000990441
Корректировка на площадь, %.		2%	8%	8%	8%

Корректировка на расположение помещения в здании.

Оцениваемые помещения находятся на типовых этажах здания. Подобранные объекты аналоги расположены на разных этажах. Вход в помещения осуществляется через отдельный вход. Корректировка была рассчитана согласно данным «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2018 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (табл. 112) под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Таблица 28. Расчет корректировки на расположение в здании

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения объекта	1-й этаж	1	1	1	2
Итоговая величина корректировки		0%	0%	0%	17%

Корректировка на техническое состояние здания

Все подобранные объекты-аналоги имеют рабочее состояние, т.е. по данному показателю совпадают с оцениваемым объектом, корректировка для цен данных аналогов по данному показателю не требуется.

Расчет рыночная стоимость права аренды для рассматриваемых помещений представлен в таблице ниже.

Таблица 29. Расчет арендной ставки для объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Общая площадь кв.м	37,2	45	67	70	159,5
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.	-	333	400	400	376
Корректировка на торг, %		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		304	365	365	343
Корректировка на условия, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		304	365	365	343
Корректировка на время сделки,%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		304	365	365	343
Корректировка на местоположение, %	-	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		362	434	434	408
Корректировка на расположение относительно красной линии, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		362	434	434	408
Корректировка на тип парковки, коэф		1	1	1	1
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		362	434	434	408
Корректировка на различие в площади, %	-	2%	8%	8%	8%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		369	469	469	441
Корректировка на этаж расположения помещения в здании, %	-	0%	0%	0%	17%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		369	469	469	516
Тип входа в помещение	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на тип входа в помещение, %		0%	0%	0%	0%

Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		369	469	469	516
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/мес.		369	469	469	516

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв. м	369	469	469	516
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	23	23	23	31
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,25	0,25	0,25	0,20
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	0,95			
Весовые коэффициенты, (%)	0,26	0,26	0,26	0,21
Скорректированная стоимость рыночной арендной ставки, включая НДС, руб./кв.м/мес.	453,00			
Итого стоимость аренды, руб. в год с учетом НДС	202 000			
Итого стоимость аренды, руб. в год без учета НДС	168 333			

После проведенных расчетов можно сделать вывод, что ставка аренды для объекта оценки - нежилое встроенное помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10, с учетом эксплуатационных расходов, составила: ***5 436 руб. за 1 кв. м в год, в том числе НДС.***

Потери от недозагрузки

Потери от недозагрузки приняты в размере 10,4%

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2017 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера

Потери от недозагрузки применяются для ПВД от общей площади.

Анализ операционных расходов

Операционные расходы - это расходы на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости.

К постоянным операционным расходам относятся те виды расходов, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости или ее результатов. В большинстве случаев к постоянным расходам относят земельные платежи (земельный налог или арендную плату за земельный участок), налог на имущество (на здания и сооружения, находящиеся на участке), затраты на страхование. Отметим, что налоговые отчисления, связанные с операционной деятельностью (налог на добавленную стоимость, налог на прибыль), не входят в состав операционных расходов при оценке недвижимости.

Переменные операционные расходы напрямую зависят от эксплуатации недвижимости. В них включают: коммунальные услуги (в рамках расчета расходов для объекта оценки не учтены, т.к. предполагается, что коммунальные расходы оплачиваются арендатором по отдельному договору оказания услуг), затраты на охрану объекта, его уборку, управление и заключение договоров аренды и т.п.

Наиболее удобный способ учета операционных расходов может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости. В рамках настоящего Отчета операционные расходы приняты равными 16,9%.

Таблица 15

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,9%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	20,0%	22,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,7%	18,6%	20,8%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2017 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера

Определение ставки капитализации

Оценщиком рассмотрены данные «Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2017 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера стр.116, табл. 55, согласно которому ставка капитализации для объектов офисно-торгового свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости находится в диапазоне 8,3% – 14,5%.

Таблица 56

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3%	14,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта

Чистый операционный доход пересчитывается в рыночную стоимость следующим образом:

$$РС = \frac{ЧОД}{r}$$

где:
РС – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.
ЧОД – чистый операционный доход, руб.
r – ставка капитализации, %

Расчет рыночной стоимости нежилого здания банка методом прямой капитализации

Расчет рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания методом прямой капитализации представлен в таблице ниже.

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	37,20
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	202 000,00
Коэффициент недозагрузки (Кз)	0,896
Потери от недозагрузки, руб./год	21 008,00
Действительный валовой доход (ДВД), руб./год	180 992,00
Операционные расходы (17,8% от ПВД)	34 138,00
Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	146 854,00
Ставка капитализации	8,30
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб. в т.ч. НДС	1 769 325,00
Рыночная стоимость объекта объекта оценки, руб. в т.ч. НДС	1 769 000,00

Таким образом: рыночная стоимость объекта оценки - нежилое встроенное помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10, рассчитанная в рамках доходного подхода составляет: ***1 769 000*** *рублей, в том числе НДС.*

7. Согласование результатов определения стоимости оцениваемого объекта

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность

Расчет итоговой величины стоимости нежилого здания

Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух или более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют три базовых метода взвешивания:

Метод математического взвешивания.

Метод субъективного взвешивания.

Метод анализа иерархий.

В качестве согласованной стоимости использовалась средневзвешенная величина, так как при реализации каждого подхода использовались предположительные и расчетные данные, проверка достоверности которых не представляется возможной.

Средневзвешенная величина рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{V_1 Q_1 + V_2 Q_2}{Q_1 + Q_2}$$

где:

V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1 - стоимость объекта, определённая сравнительным подходом, руб.;

V2 - стоимость объекта, определённая доходным подходом, руб.;

Q1 - средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода;

Q2 - средневзвешенное значение достоверности доходного подхода;

В общем случае, каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

В процессе оценки применялся сравнительный подход и доходный подходы, затратный не применялся на основании обоснованного отказа. На основании вышеизложенного, сравнительному и доходному подходам были присвоены следующие весовые коэффициенты равные 0,7 и 0,3 соответственно.

Так как расчет стоимости 106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027 в настоящем отчете выполнялся с использованием только одного (сравнительного) подхода определение весовых коэффициентов не требуется (сравнительному подходу присваивается весовой коэффициент 1,00).

Таблица 31. Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки

Объект оценки	Рассчитанная стоимость при применении различных подходов к оценке, руб.						Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)
	Затратный подход	Удельный вес	Сравнительный подход	Удельный вес	Доходный подход	Удельный вес	
Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровй номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23	0	0,000	7 955 000	0,700	6 908 000	0,300	**7 640 000**
106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23	0	0,000	222 000	1	0	0,000	**222 000**
Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровй номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10	0	0,000	2 295 000	0,700	1 769 000	0,300	**2 140 000**

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость объекта оценки представлена ниже:

Таблица 32. Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10	**2 140 000 (Два миллиона сто сорок тысяч) руб.**
Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул Гагарина, д 23	**7 640 000 (Семь миллионов шестьсот сорок тысяч) руб.**
106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23	**222 000 (Двести двадцать две тысячи) руб.**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно, стандарты СРО «ЭС».

Оценщик

9. 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)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- 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.

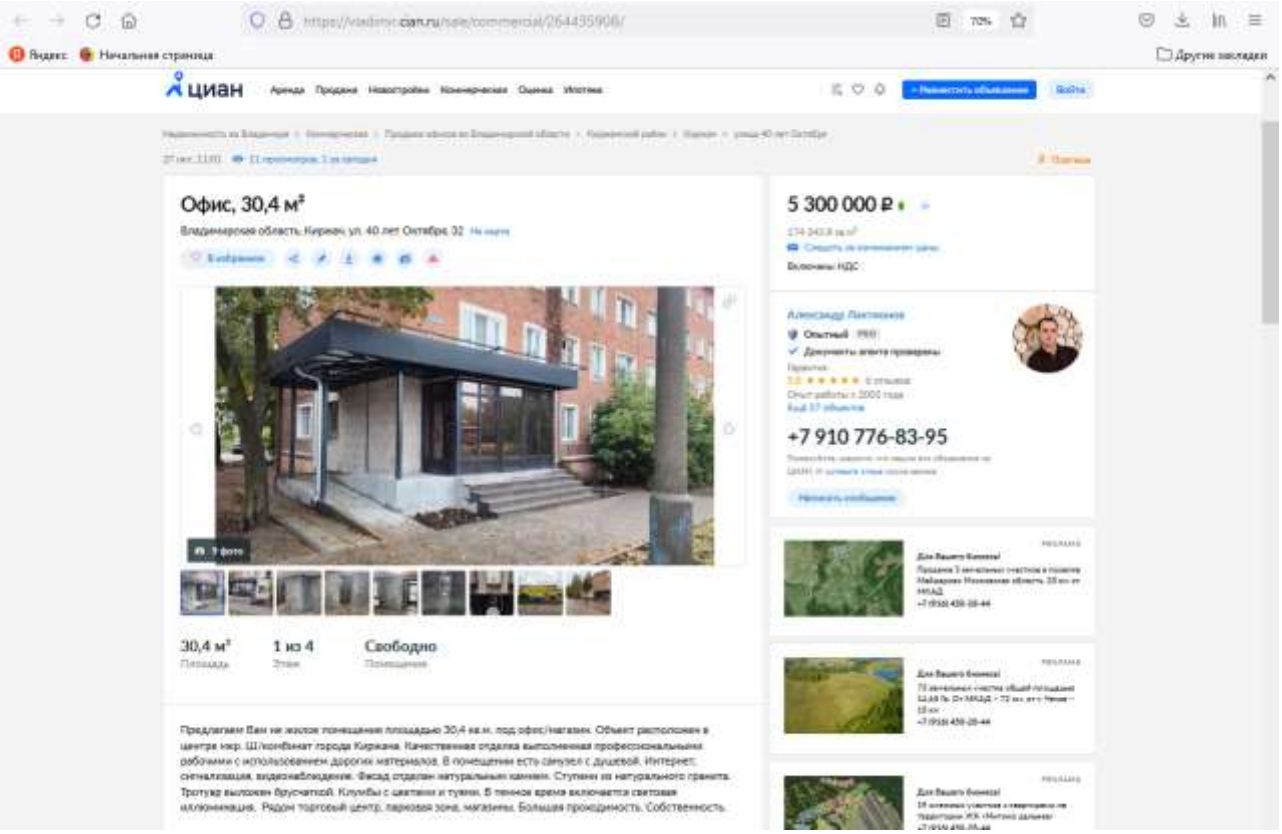
Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Копии документов, используемых в процессе оценки

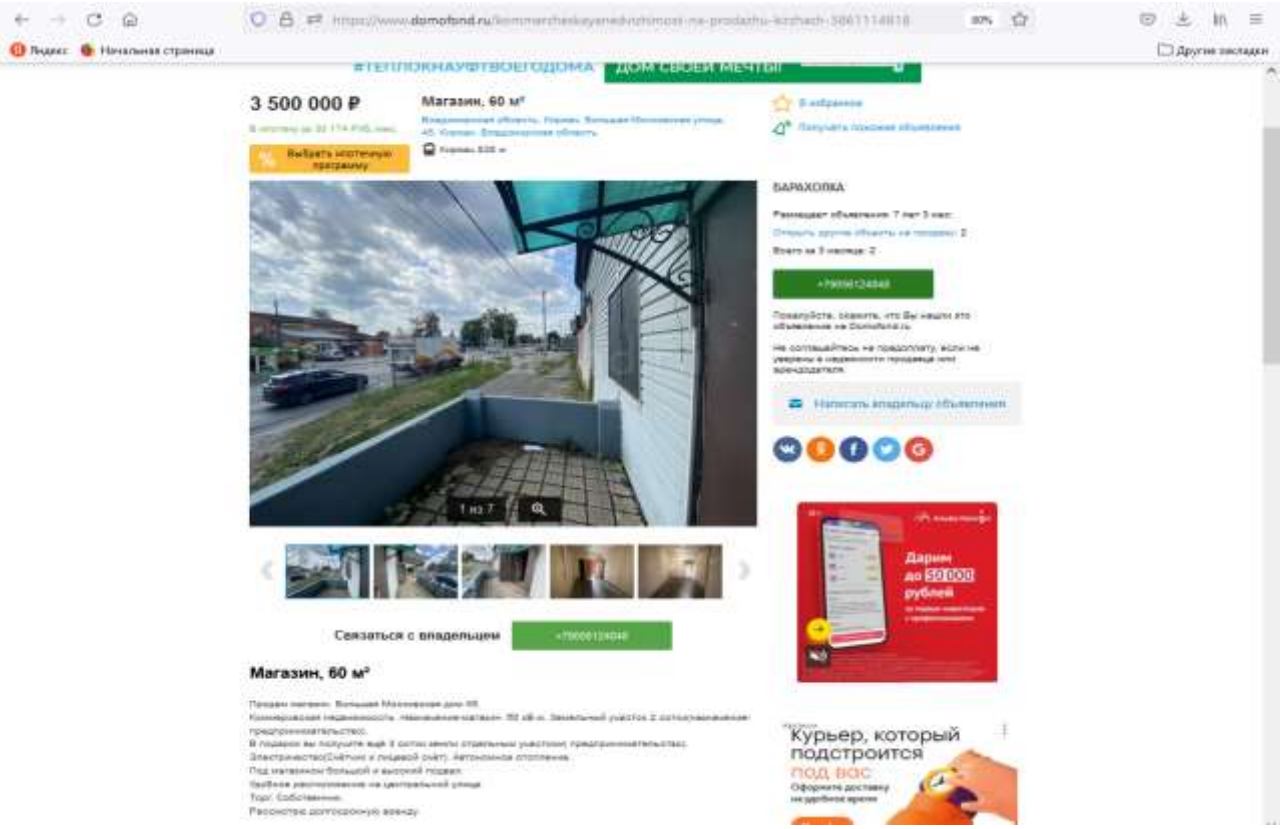
Аналоги используемые для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1



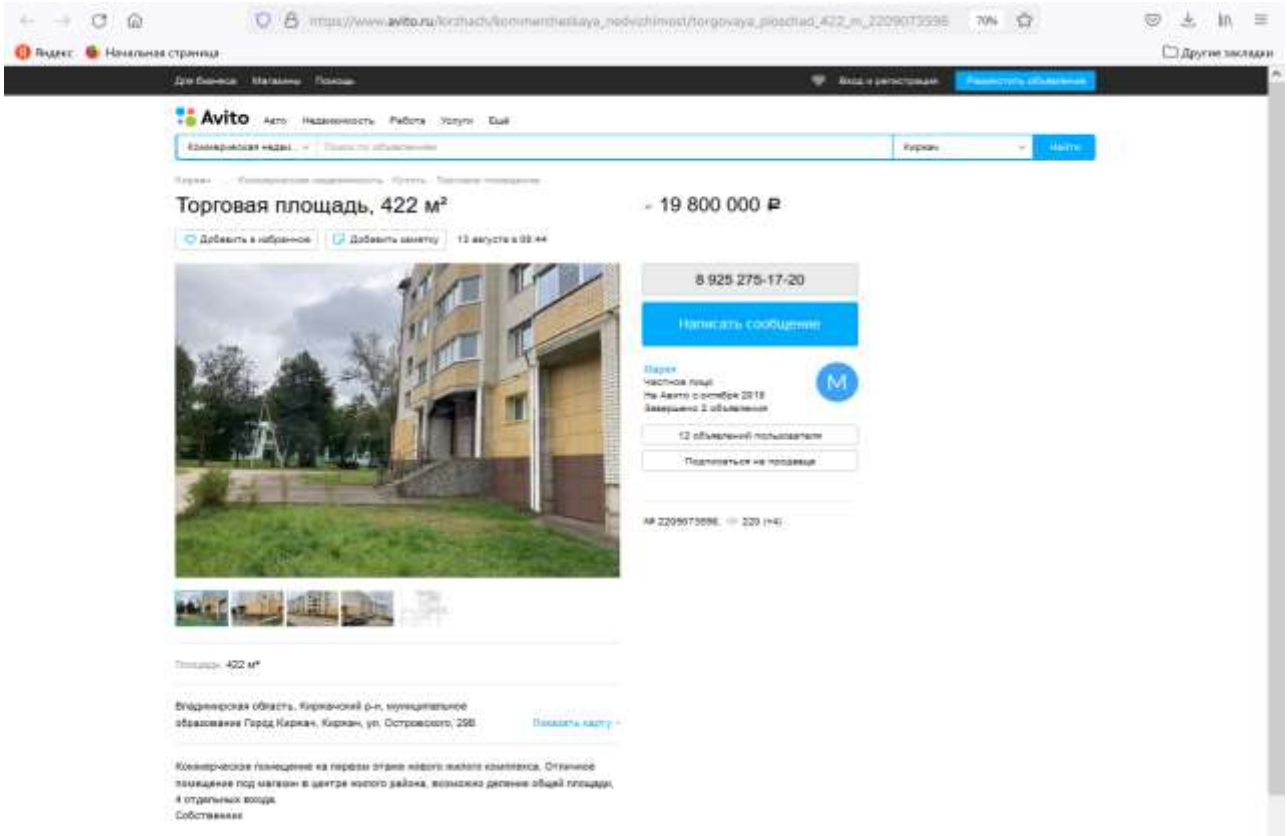
https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/264435908/

Объект-аналог №2



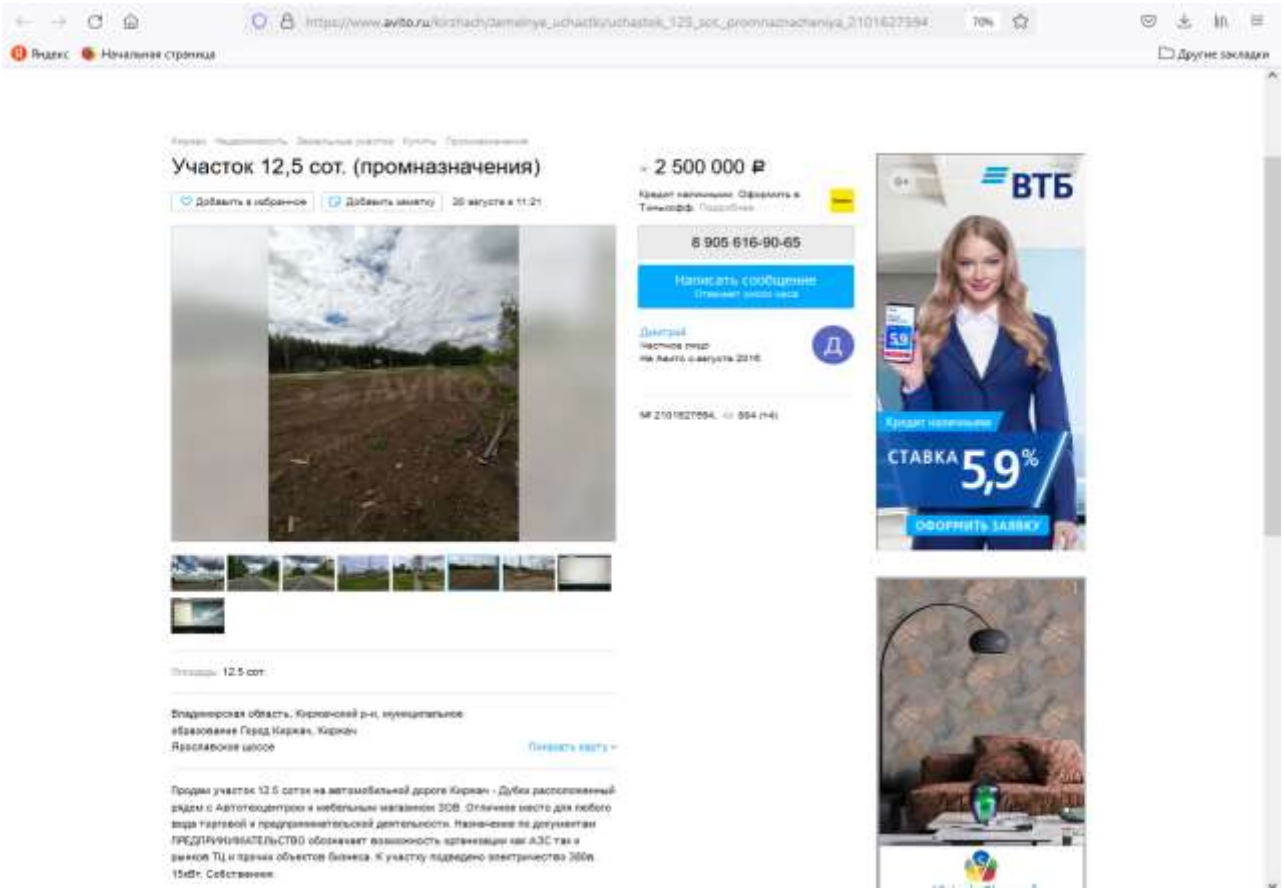
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kirzhach-3861114818

Объект-аналог №3



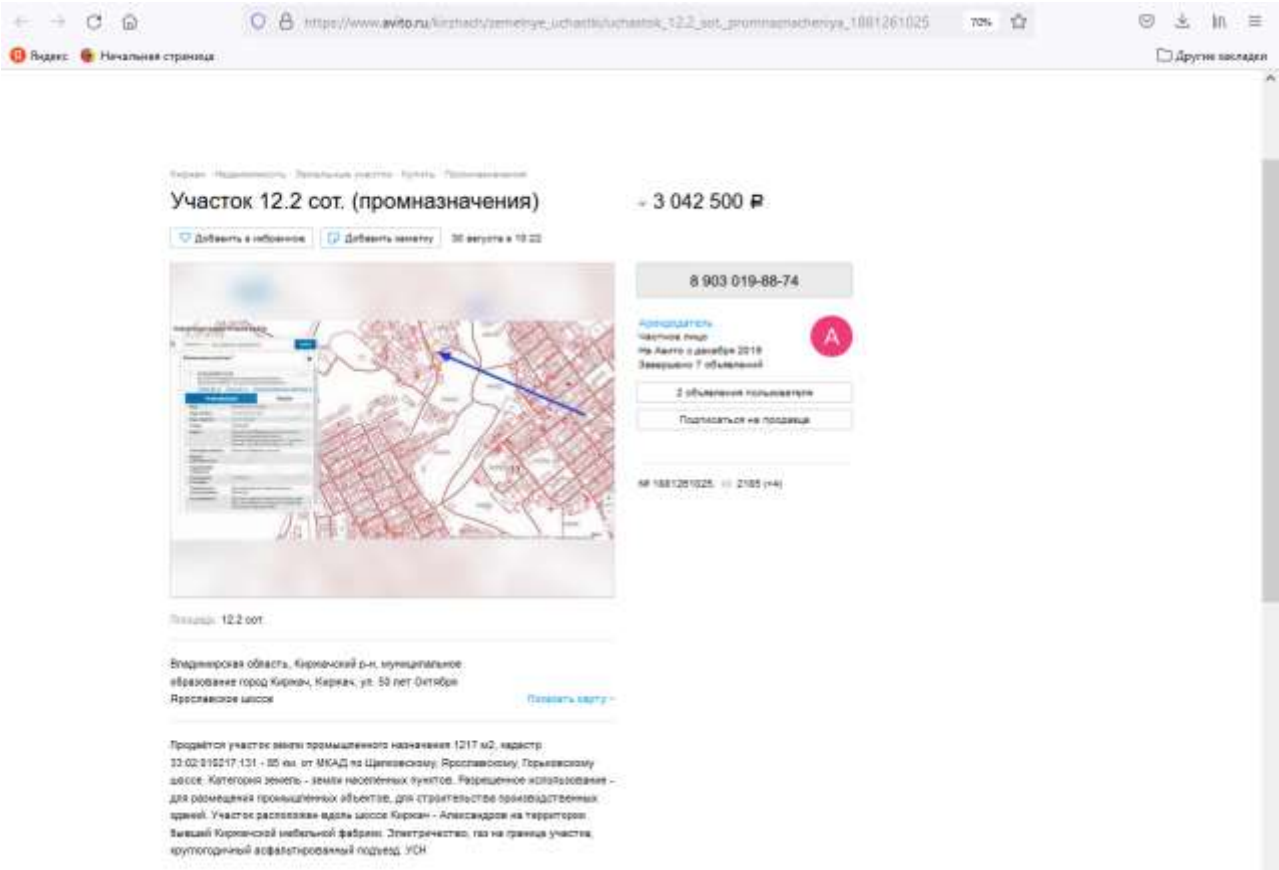
https://www.avito.ru/kirzhach/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_422_m_2209073598

Объект-аналог №1



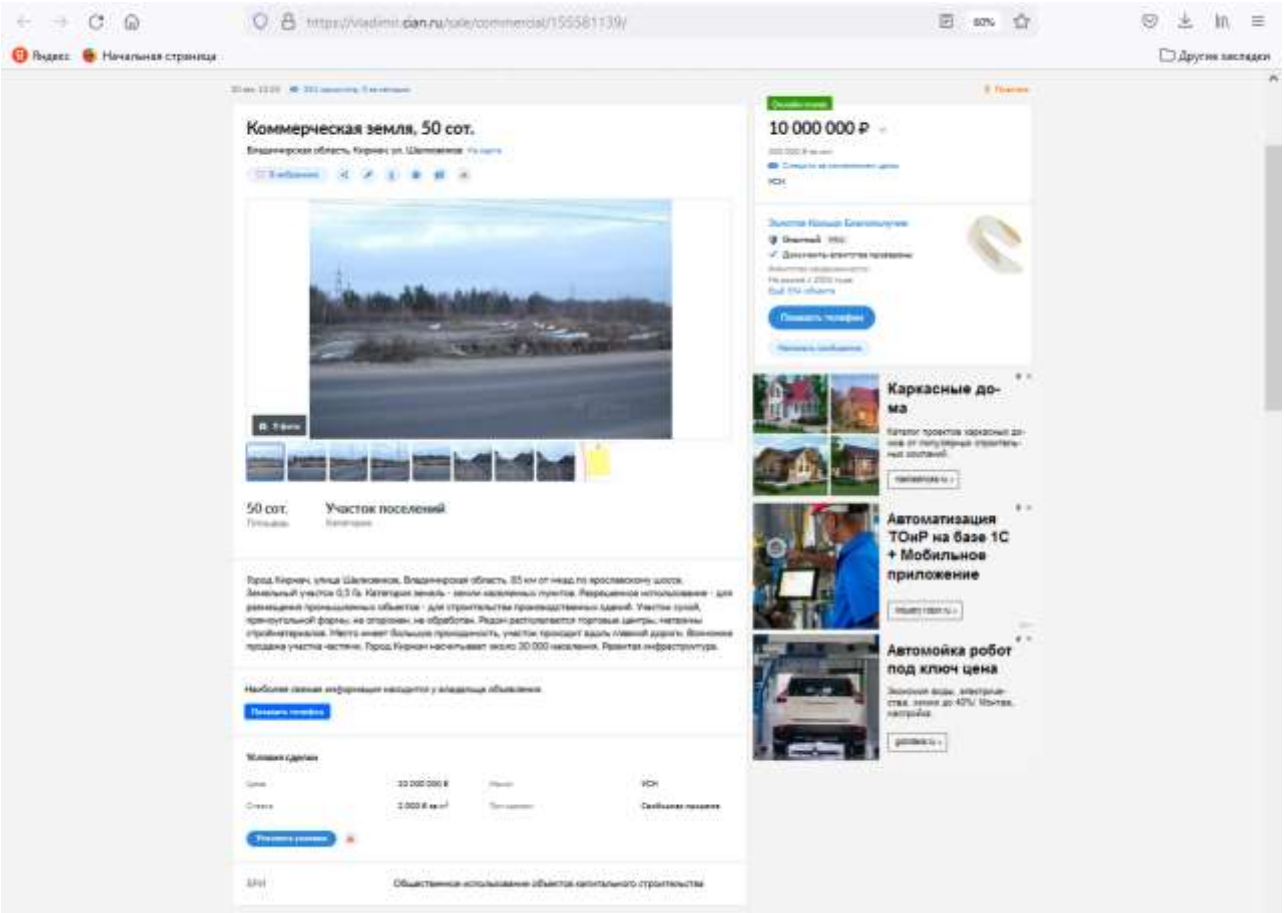
https://www.avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot._promnaznacheniya_2101627594

Объект-аналог №2



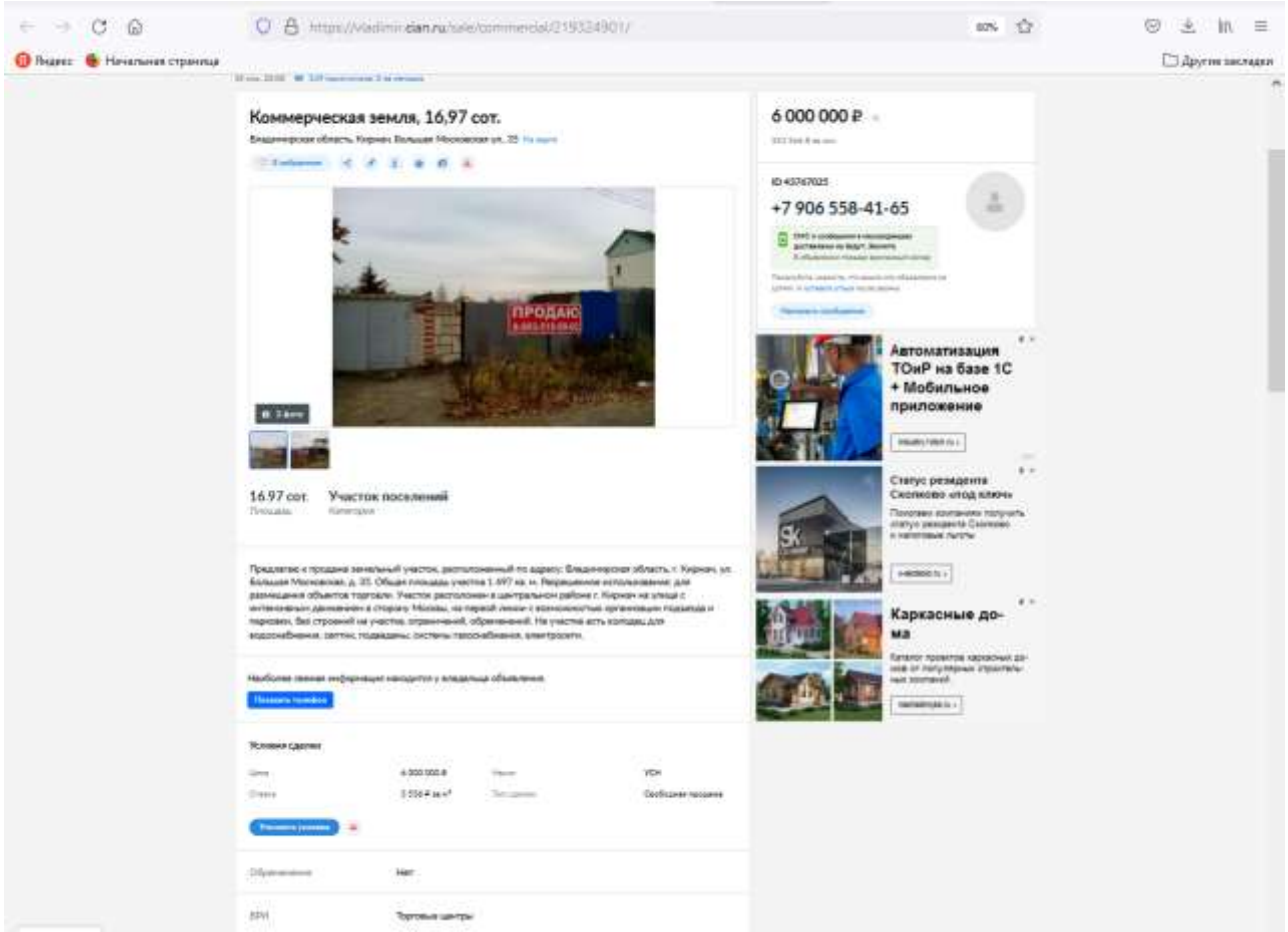
https://www.avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_12.2_sot._promnaznacheniya_1881261025

Объект-аналог №3



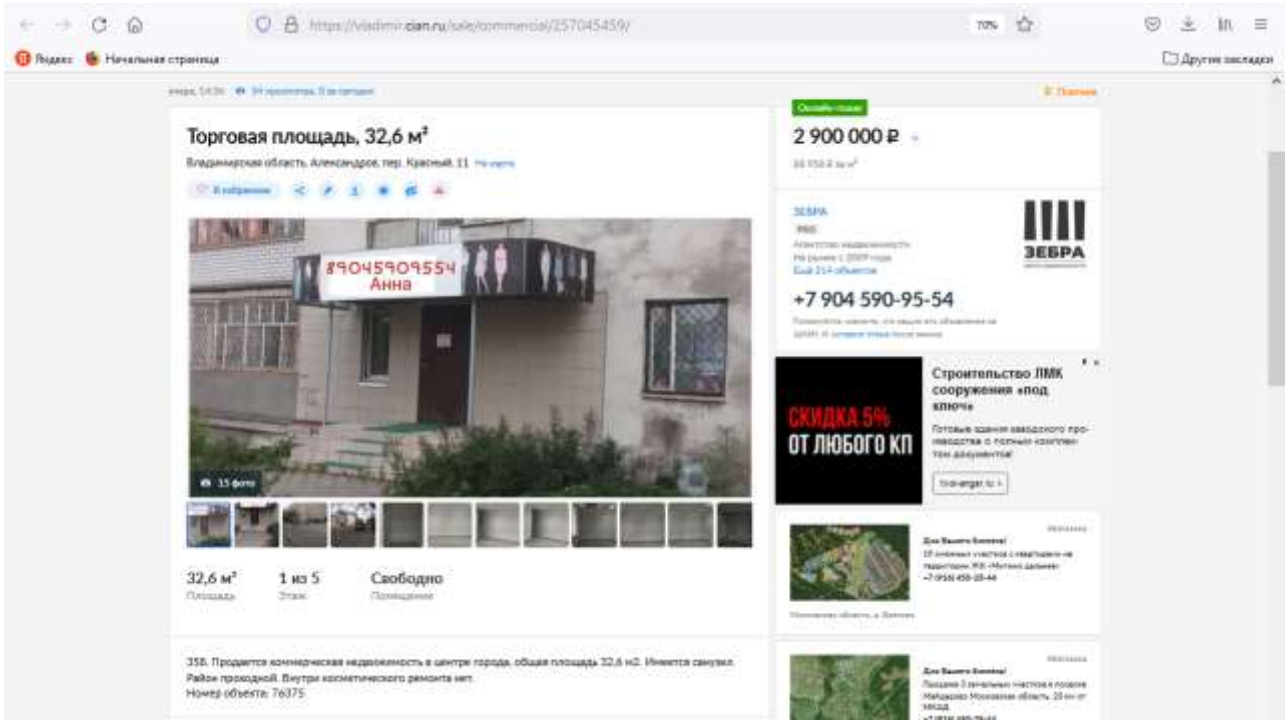
https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/155581139/

Объект-аналог №4



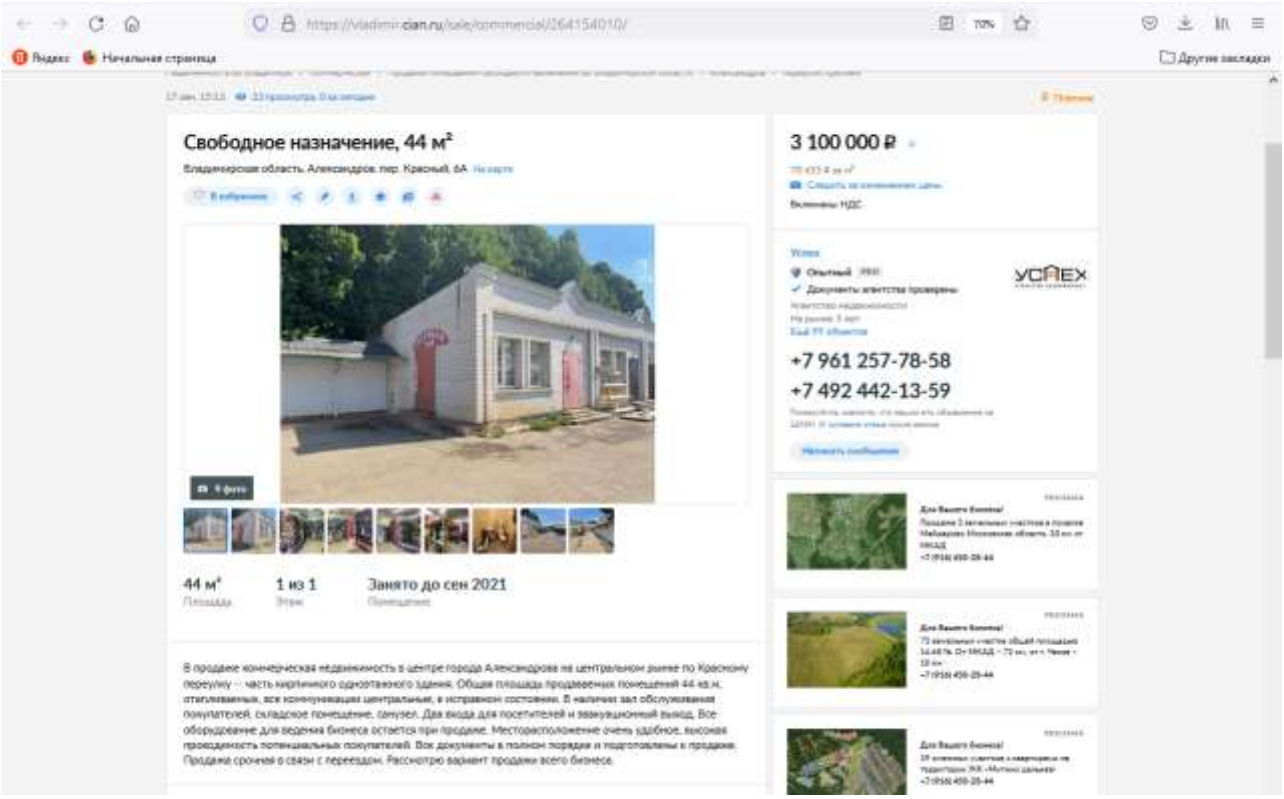
https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/219324901/

Объект-аналог №1



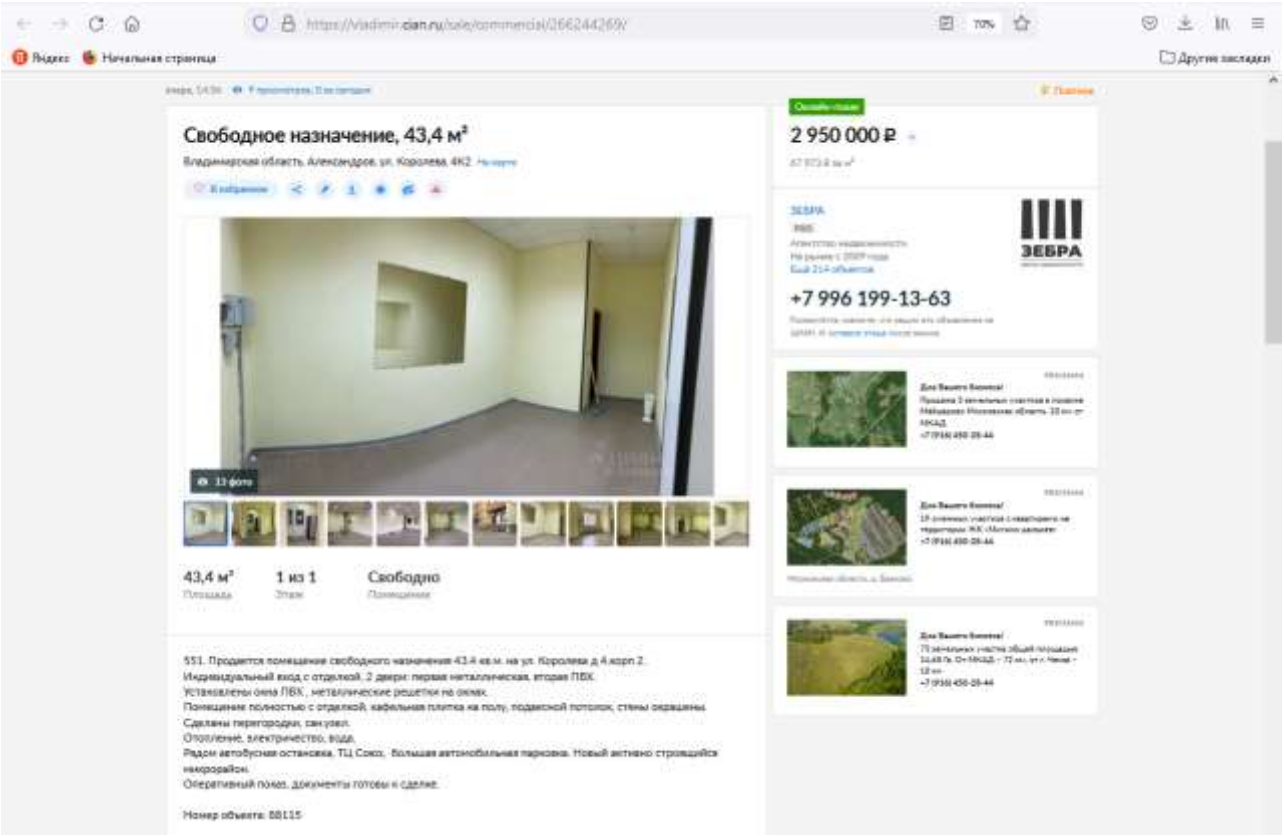
https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/257045459/

Объект-аналог №2



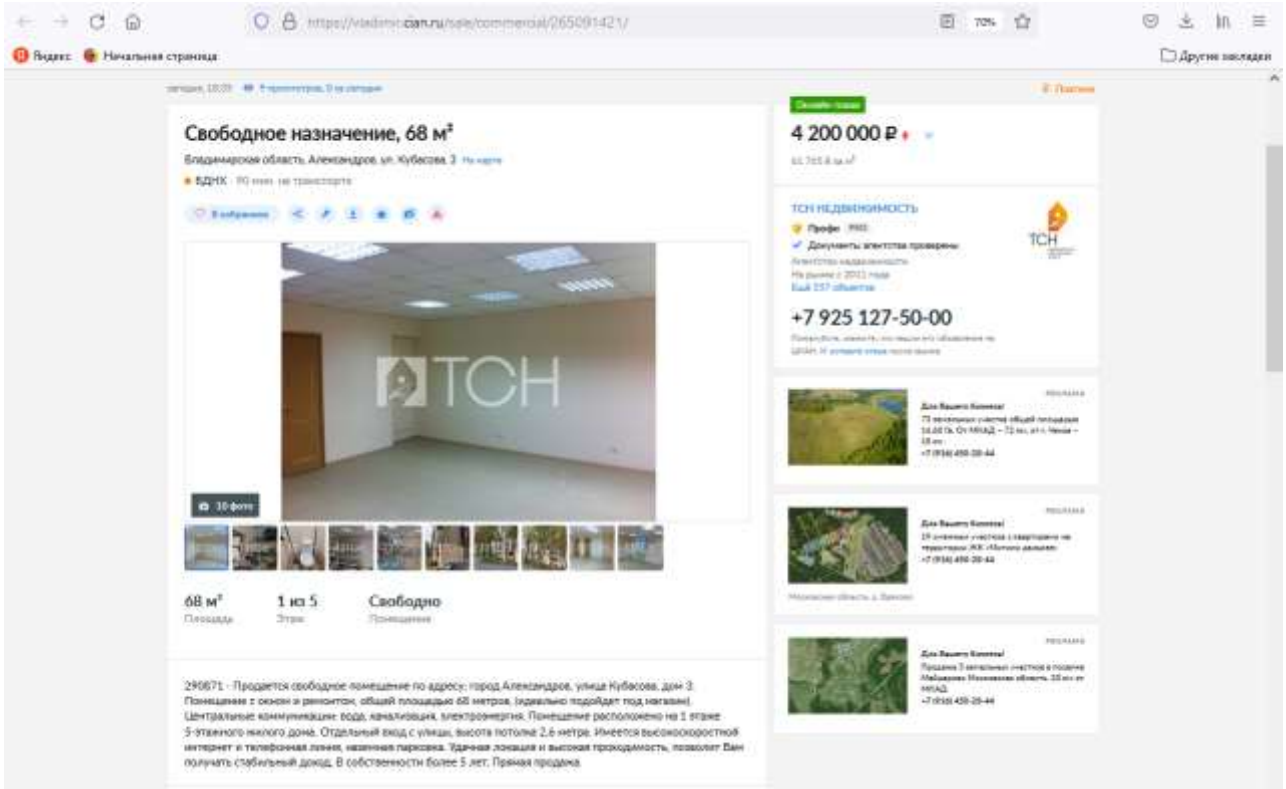
https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/264154010/

Объект-аналог №3



https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/266244269/

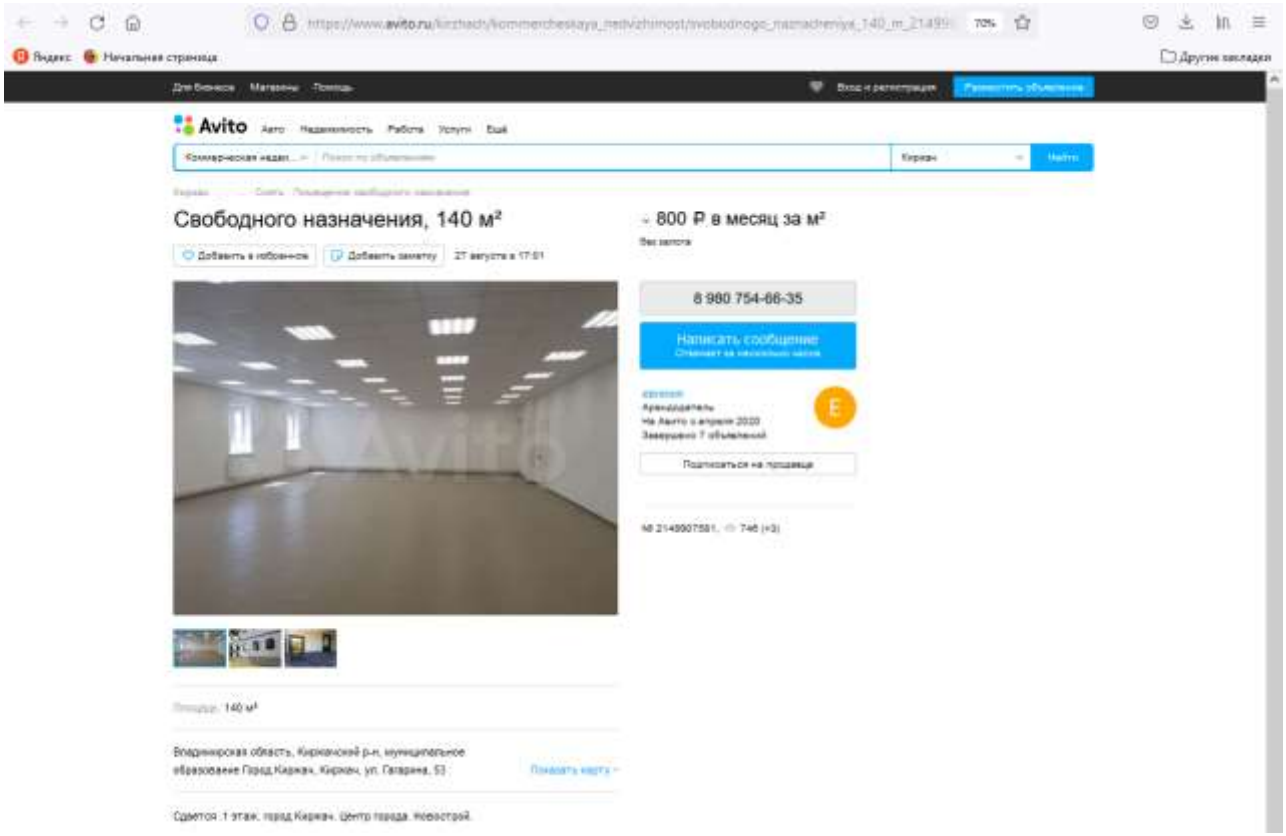
Объект-аналог №4



https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/265091421/

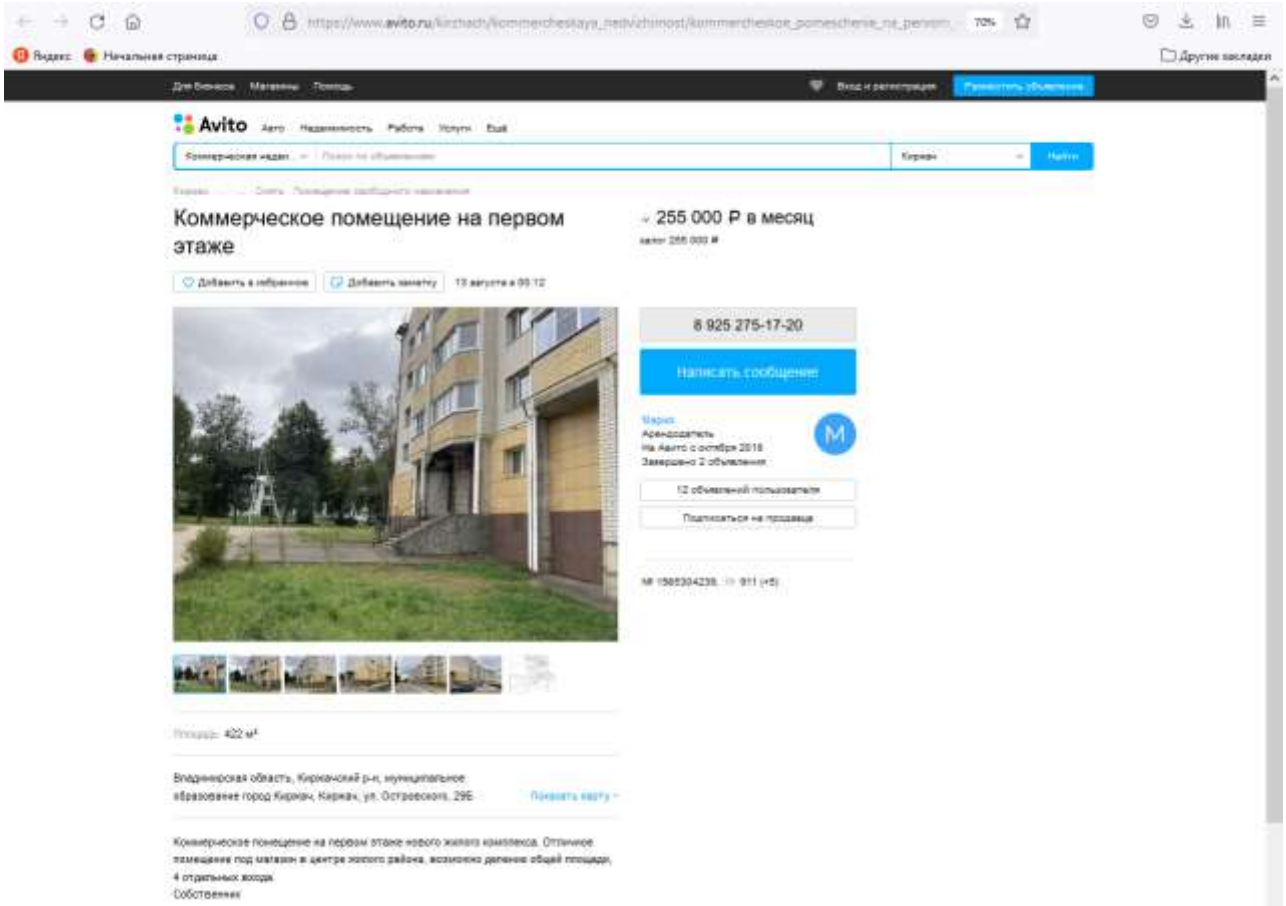
Аналоги используемые для расчета стоимости в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1



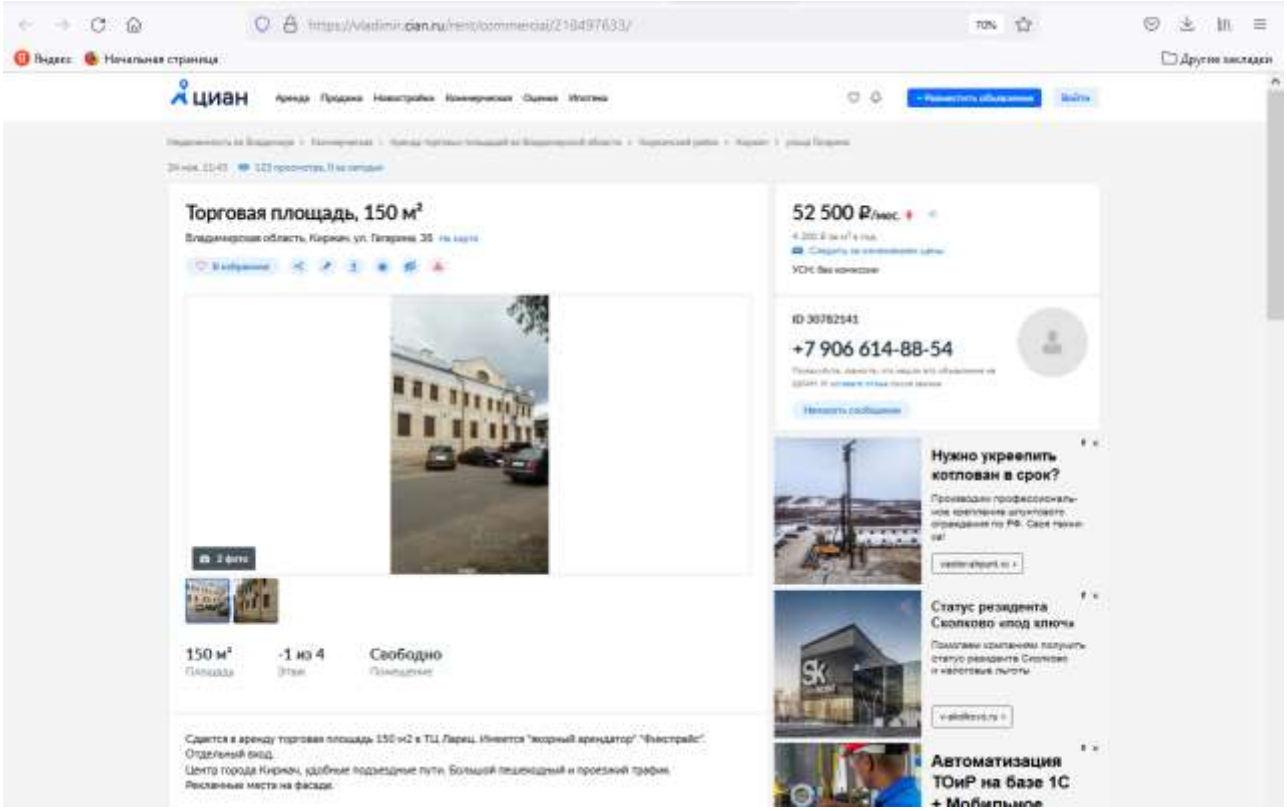
https://www.avito.ru/kirzhach/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_2149907581

Объект-аналог №2



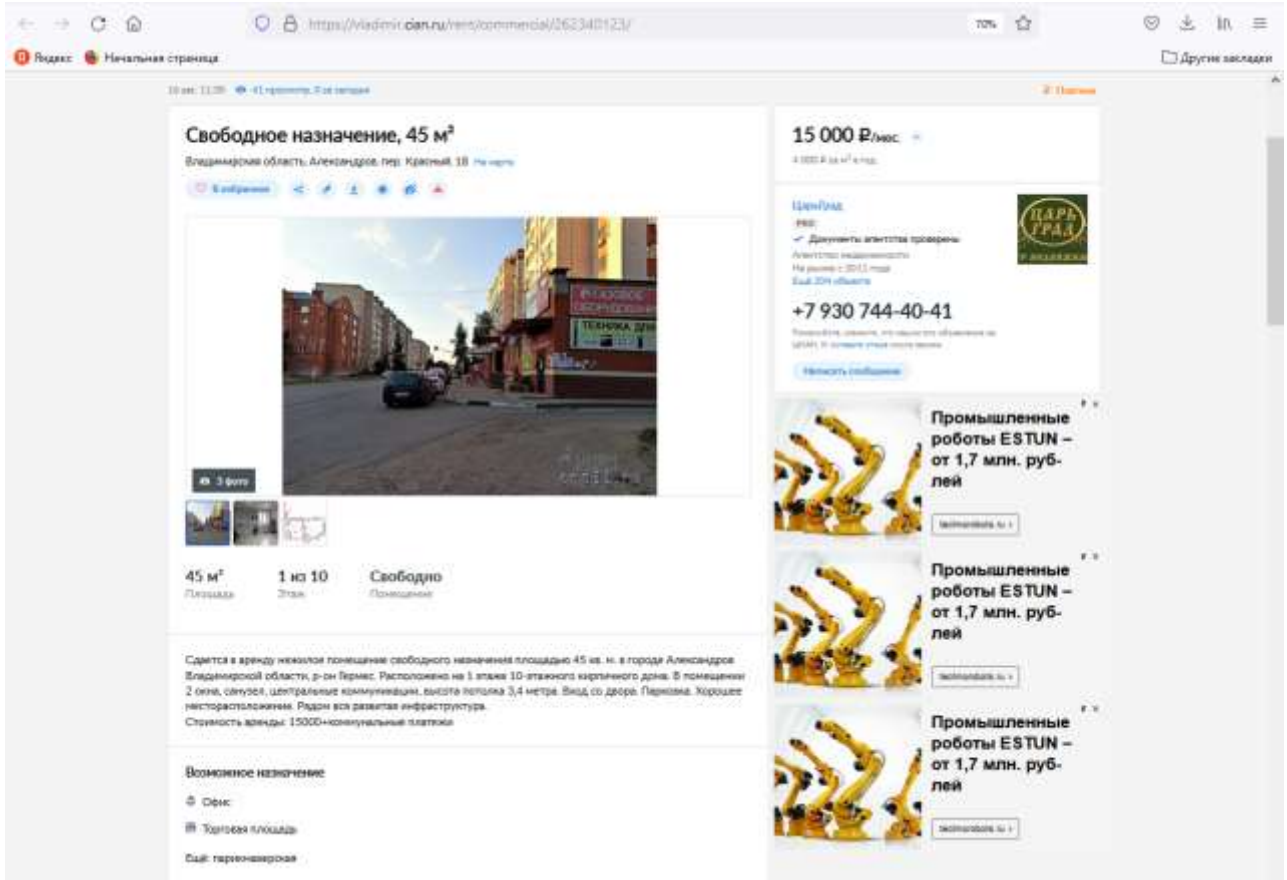
https://www.avito.ru/kirzhach/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_na_pervom_etazhe_1985304239

Объект-аналог №3



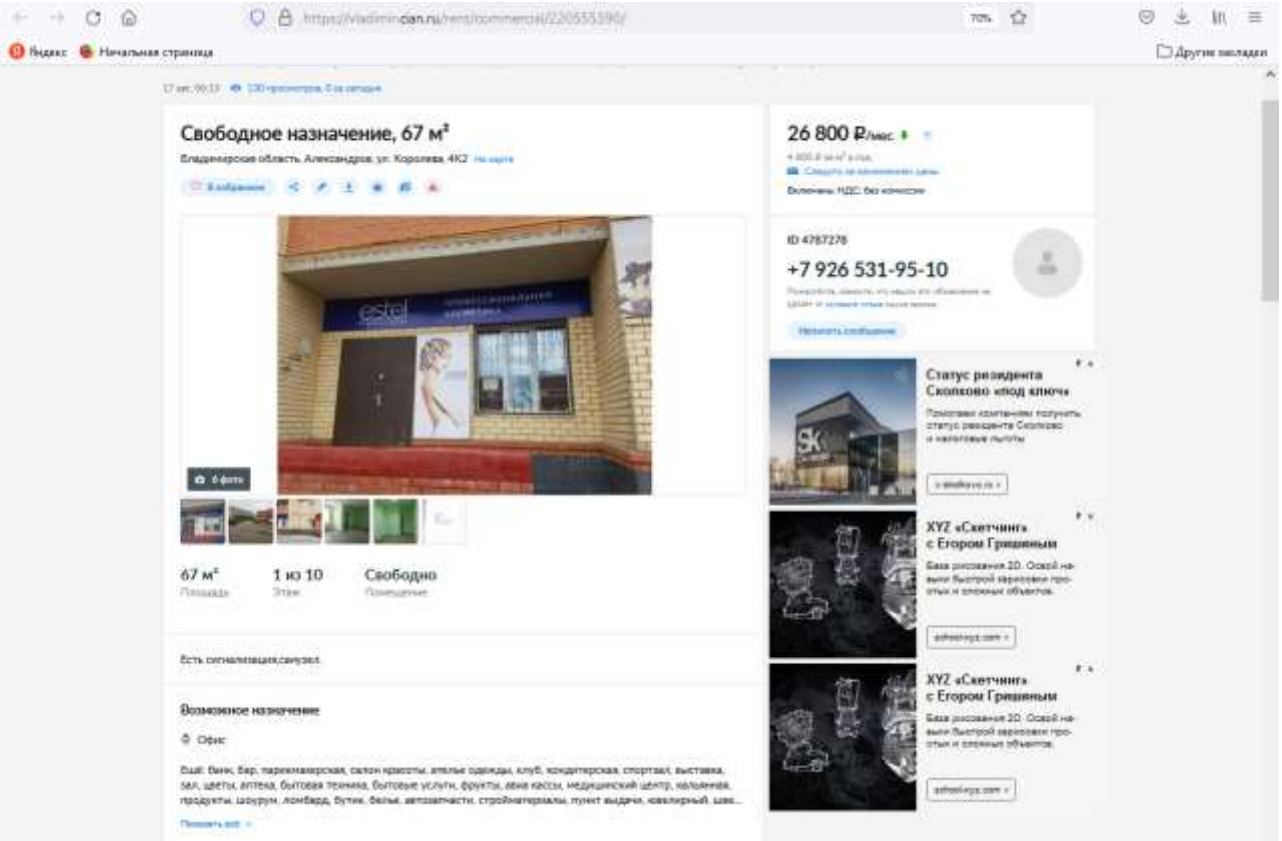
https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/218497633/

Объект-аналог №1



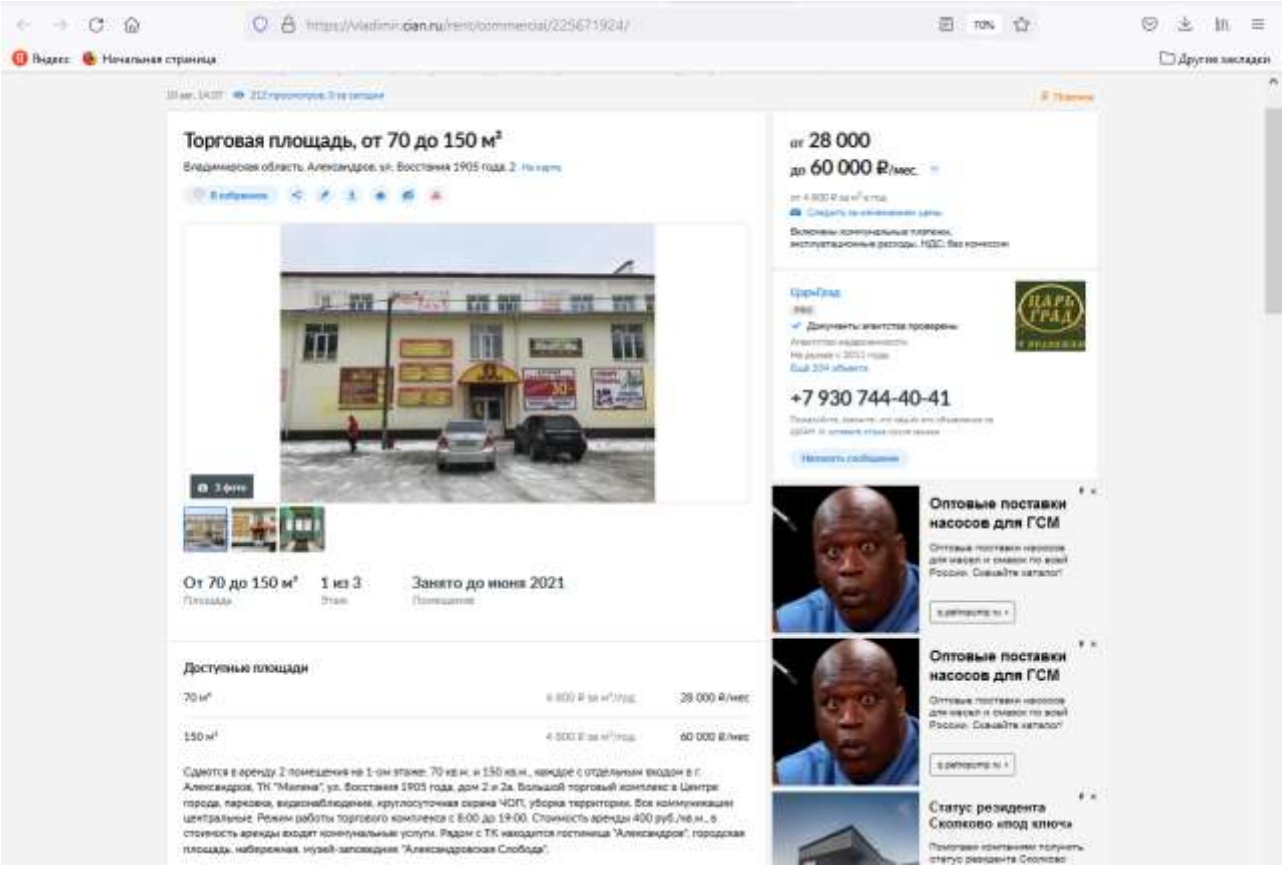
https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/262340123/

Объект-аналог №2



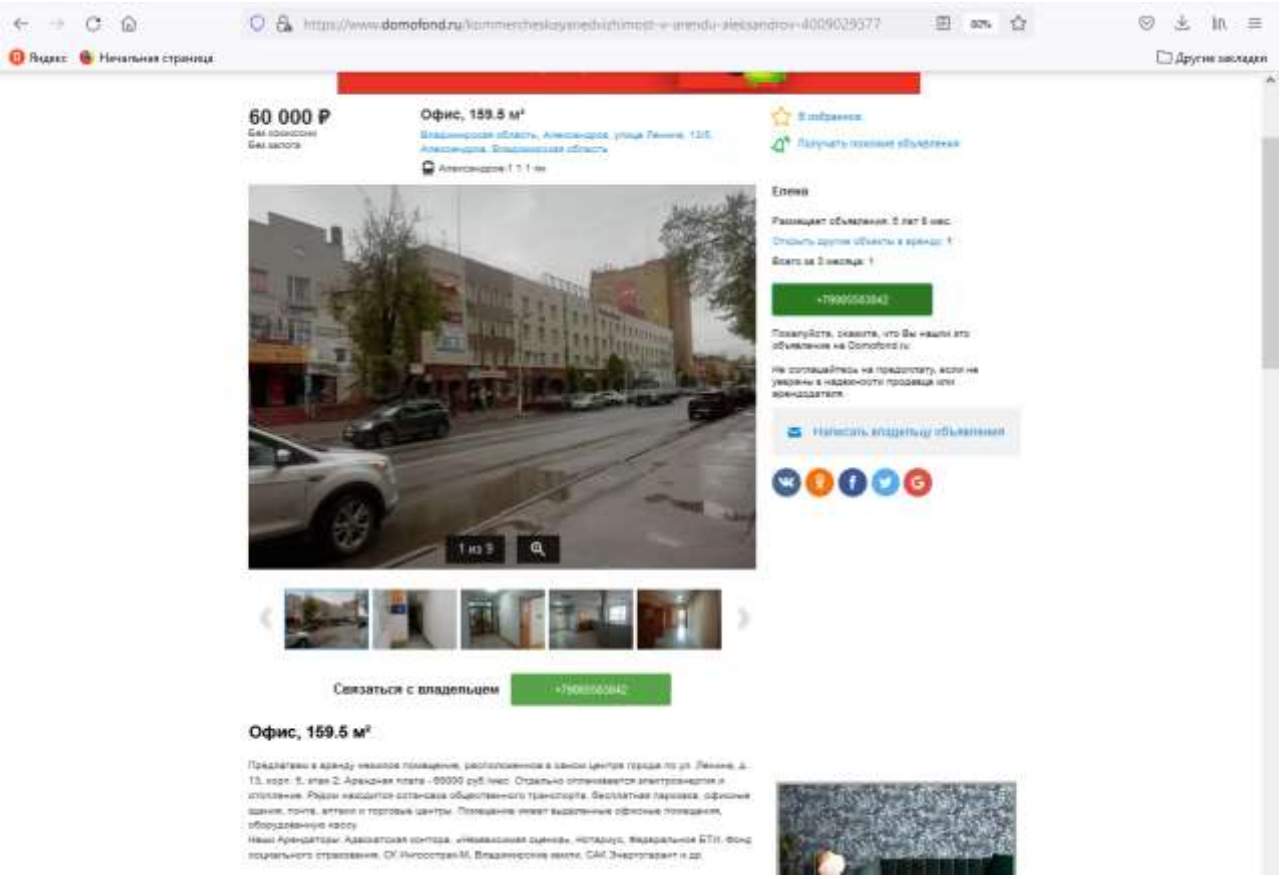
https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/220555390/

Объект-аналог №3



https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/225671924/

Объект-аналог №4



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-aleksandrov-4009029377

10.2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

Управление федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Владимирской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

6 ноября 2009 г. **№ --3302/202/09-7896**

1	**Кадастровый номер 33:02:010122:27**			2	Лист № **1**		3	Всего листов **3**	
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: -								
5	-			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: **10.10.2005**				
7	Местоположение: **обл. Владимирская, р-н Киржачский, г. Киржач, МО город Киржач (городское поселение), ул. Гагарина, дом 23**								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	-	**весь**	-	-	-	-	-	-	
9	Разрешенное использование: **Для помещения гостиницы "Шерна" и помещения ресторана "Шерна"**								
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: **Для помещения гостиницы "Шерна" и помещения ресторана "Шерна"**								
11	Площадь: **2700+ 10 кв.м.**	12	Кадастровая стоимость (руб.): **11028906.00**	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м^2): **4084.78**	14	**Местная**		
15	Сведения о правах: **Список правообладателей прилагается на листе № 2**								
16	Особые отметки: **Кадастровый номер 33:02:010122:27 равнозначен кадастровому номеру 33:02:01 01 22:0027**								
17	-								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: -						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -						

Заместитель начальника Александровского межрайонного отдела **Увличенко Ж.С.**

(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

Управление федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Владимирской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

6 ноября 2009 г. № --3302/202/09-7896

1	Кадастровый номер 33:02:010122:27	2	Лист № 2	3	Всего листов 3

15 Сведения о правах:

Вид права	Правообладатель	Особые отметки
Общая долевая собственность	Кредитный потребительский кооператив граждан "Партнер"	Размер доли: 106/2750, Свидетельство о государственной регистрации права от 07.04.2009 № 650567
Общая долевая собственность	ООО "КонТракт"	Размер доли: 266/2750, Акт приема-передачи от 24.04.2009 № б/н
Общая долевая собственность	Кузьмина Л.Н.	Размер доли: 891/2750, Акт приема-передачи от 17.04.2009 № б/н
Общая долевая собственность	Рыбаков В.Ю.	Размер доли: 596/2750, Акт приема-передачи от 17.04.2009 № б/н
Общая долевая собственность	Соломатникова И.А.	Размер доли: 891/2750, Акт приема-передачи от 17.04.2009 № б/н

Заместитель начальника Александровского межрайонного отдела — Увличенко Ж.С.

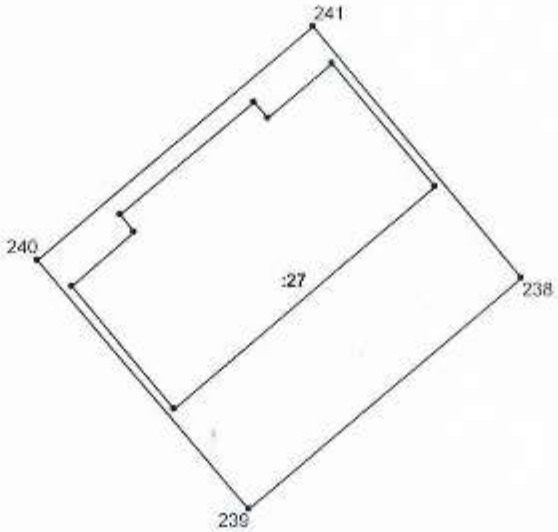
(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

6 ноября 2009 г. № --3302/202/09-7899

1	Кадастровый номер 33:02:010122:27	2	Лист № 2	3	Всего листов 3

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:1000 Условные знаки: см. В.2, лист

Заместитель начальника Александровского межрайонного отдела — Увличенко Ж.С.

(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.3**

6 ноября 2009 г. **№ --3302/202/09-7899**

1	**Кадастровый номер 33:02:010122:27**	2	Лист № 3	3	Всего листов 4

4 **Сведения о частях земельного участка и обременениях**

№ п/п	Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	2	3	4	5
1	**1**	**1348**	**Объект недвижимости: 33:02:01 01 22:0027:001 Помещение гостиницы "Шерна" и помещение ресторана "Шерна" -**	-

Заместитель начальника Александровского межрайонного отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Увличенко Ж.С.
(инициалы, фамилия)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33 ак № 182024 , дата выдачи 11.06.2007

Дата выдачи: "07" апреля 2009 года

Документы-основания: • договор купли-продажи нежилых помещений и доли земельного участка, заключенный в простой письменной форме между Обществом с ограниченной ответственностью "Шерна" и Кредитным потребительским кооперативом граждан "Партнер" от 28.05.2007г

Субъект (субъекты) права: Кредитный потребительский кооператив граждан "Партнер", ИНН: 7721557993, ОГРН: 1067746701835, дата гос.регистрации: 14.06.2006г., наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул. Тарханская, д. 3, корп. 2

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 106/2750

Объект права: земельный участок, предоставленный для помещения гостиницы "Шерна" и помещения ресторана "Шерна", категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2700 кв. м, адрес объекта: Владимирская область, г. Киржач, ул. Гагарина, д. 23

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:01 01 22 :0027

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июня 2007 года сделана запись регистрации № 33-33-07/008/2007-458

Регистратор Логинова Т.А.

(подпись)

33 АК 650567

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство развития ипотечных программ", доля в праве: 266/2750

Общество с ограниченной ответственностью "Шерна", доля в праве: 2378/2750

Регистратор Логинова Т. А.

(подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 33 ак № 182022 , дата выдачи 10.06.2007

Дата выдачи: "15" февраля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилых помещений и доли земельного участка, заключенный в простой письменной форме между Обществом с ограниченной ответственностью "Шерна" и Кредитным потребительским кооперативом граждан "Партнер" от 28.05.2007г

Субъект (субъекты) права: Кредитный потребительский кооператив "Партнер", ИНН: 7721557993, ОГРН: 1067746701835, дата гос.регистрации: 14.06.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Привольная, д.61, кв.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение ресторана "Шерна", назначение: общественного питания, общая площадь 106,6 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 45-49, адрес объекта: Владимирская область, г. Киржач, ул. Гагарина, д. 23

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-07/008/2007-414

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июня 2007 года сделана запись регистрации № 33-33-07/008/2007-414

Регистратор Садовникова О. В.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 304687

ГУ Владимирской области «БТИ»
Киржачский филиал

Область Владимирская
Район Киржачский
Город (др. поселение) Киржач
Район города

ИЗВЛЕЧЕНИЕ ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

на помещения в здании
(наименование нежилого строения)

№ 23 по ул. Гагарина (Лит. А)
(местоположение объекта учета)

ентарный номер	**3296:05**					
ер в реестре илого фонда						
астровый номер						
	А	**Б**	**В**	**Г**	**Д**	**Е**

Паспорт составлен по состоянию на « 12 » января 2007 г.
(указывается дата обследования объекта)

Копию тех. паспорта получил: « » 2007 г.

I. Регистрация права собственности

(реестровый №_____) Фонд_____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собствен.	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
04.07. 2007	КПКГ «Партнер»	Договор купли-продажи нежилых помещений и доли земельного участка от 28.05.2007 г. Свидетельство о государственной регистрации права серия 33 АК № 182022 от 11.06.2007 г.		

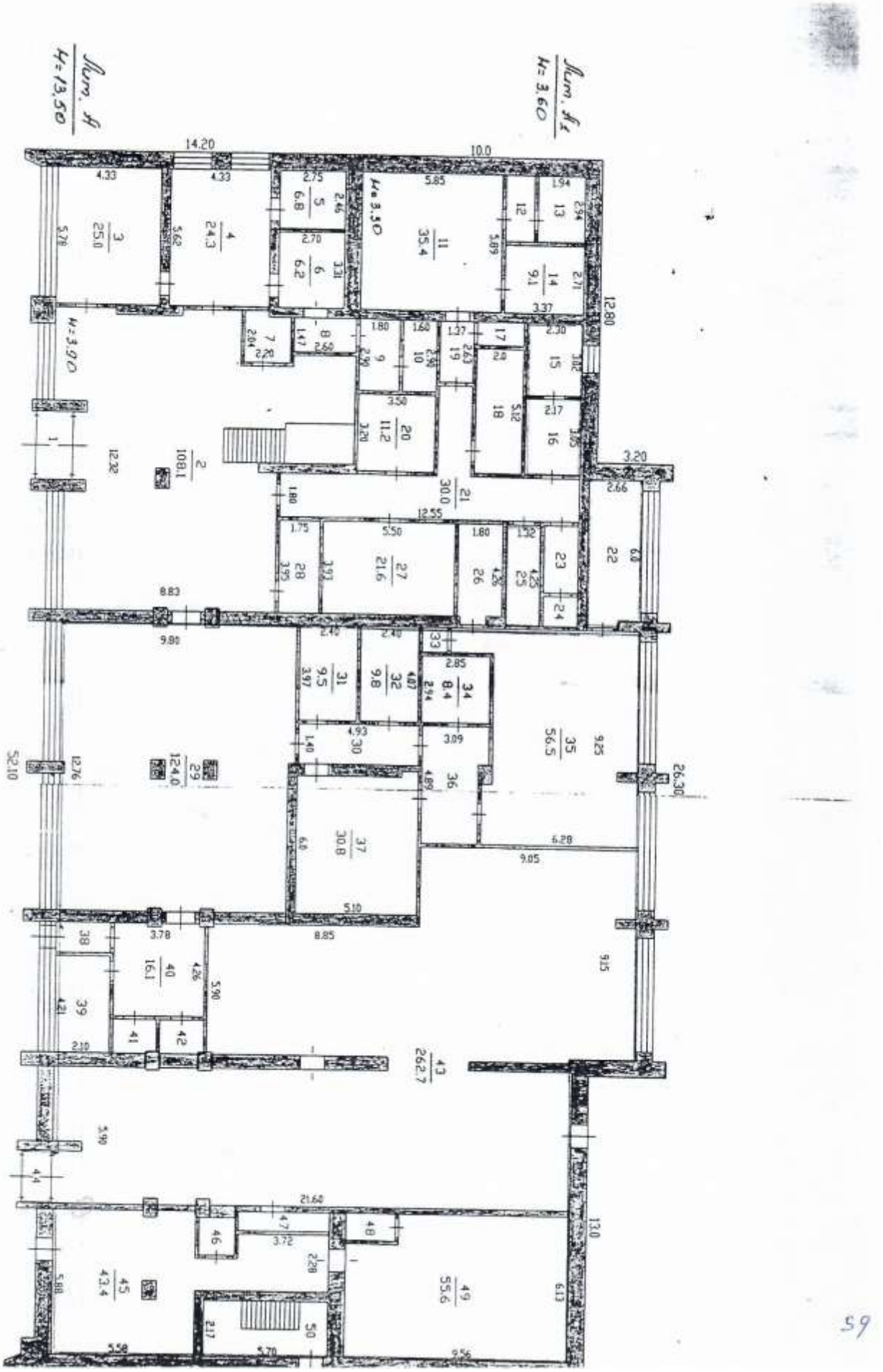
II. Экспликация земельного участка _____ кв.м

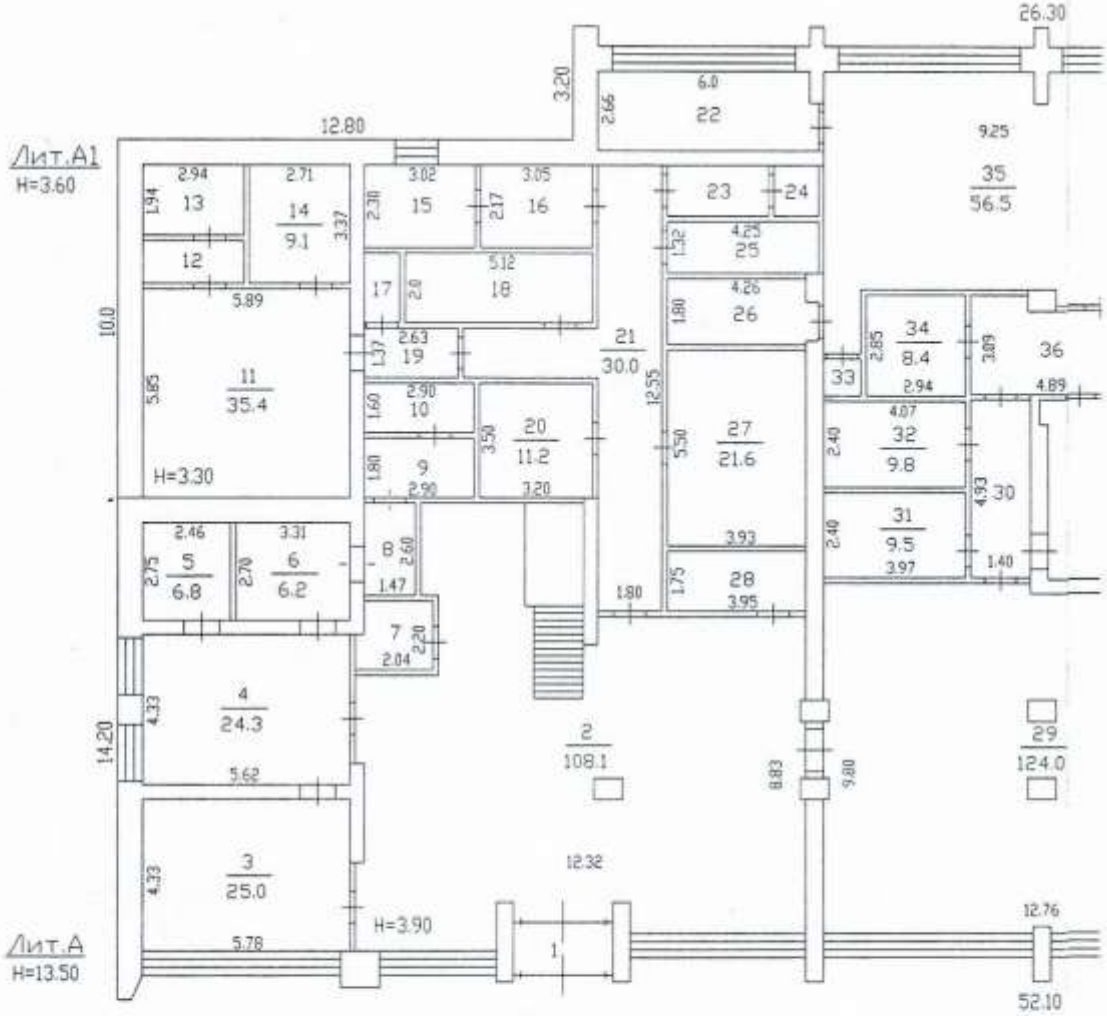
Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		1345,0						

III. Благоустройство здания___кв.м

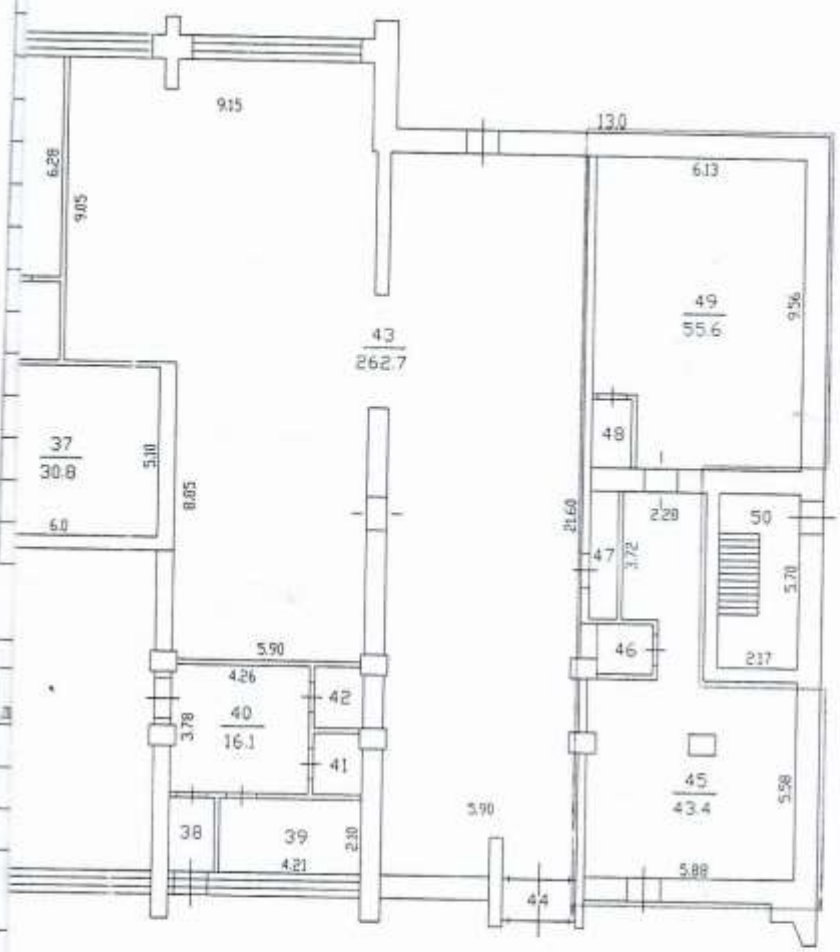
Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты шт.		
		от ТЭЦ	центральное	от электрокотла	от АГВ	печное		с централ. горячим водоснабж.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централ. сетевое	жилым газом		пассажирские	грузовые	
2750,1	2750,1		2750,1										2750,1			

58


Пол. 1
H=13,50
Пол. 1а
H=3,60
14.20
10.0
H=3,50
H=3,90
12.80
3.20
26.30
52.10
13.0
21.60
59


Лит.А1
H=3.60
Лит.А
H=13.50
H=3.30
H=3.90
26.30
12.80
10.0
14.20
52.10
12.76
12.32
9.25
13
14
9.1
15
16
22
23
24
25
35
56.5
12
17
18
11
35.4
19
21
30.0
26
34
8.4
36
33
10
20
11.2
27
21.6
32
9.8
9
30
5
6.8
6
6.2
8
31
9.5
28
7
4
24.3
2
108.1
29
124.0
3
25.0

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТ "А"
г. Киржач
ул. Гагарина, дом N 23
План "I этажа"



Масштаб 1:200

"20" января 2007 г.	Работу выполнил	Серов Д.В.
Проверил Техник-контролер		Егорова Н.Б.
Директор Бюро технической инвентаризации		Стробыкина И.В.

61

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

№№ квартир, торговых, складских и пр. помещений	№№ комнат, кухонь, коридоров и пр. помещений	Назначение помещений: жилое, контора, магазин, ванная, коридор, кухня и прочее	Площадь по внутреннему обмеру кв. метров							высота
			общая полезная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	45	офисное помещение	43,4	43,4						3,90
	46	техническое помещение	2,5		2,5					
	47	подсобное помещение	3,3		3,3					
	48	туалет	1,8		1,8					
	49	офисное помещение	55,6	55,6						
		Итого:	106,6	99,0	7,6					

VII. Общие сведения

Назначение сервисное

Использование сервисное

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Исчисление площадей и объемов здания и его частей

(подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь $м^2$	Высота м	Объем $м^3$
А	Основное		739,8	13,50	9988
$А_1$	Основная пристройка		605,2	3,60	2179
		Итого:	1345,0		

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера ____А____ Год постройки ____1978____ Число этажей ____4____

Группа капитальности ____III____ Вид внутренней отделки ____повышенная____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправ.	Износ в %	% износа к строению гр.7 х гр.8 / 100	Тек. изно элемента
1	Фундаменты		бетонные блоки							
2	а) Стены и их наружная отделка		кирпичные, оштукатурены							
	б) Перегородки		кирпичные							
3	перекрытия	чердачные	железобетонные							
		междуэтажные	железобетонные							
		наподвальное								
4	Крыша		мягкая кровля							
5	Полы		бетонные, линолеум, плитка							
6	проемы	оконные	двойные створные, стеклопакет							
		дверные	филенчатые							
7	Внутренняя отделка		штукатурка, окраска, МДФ, плитка, обои, вагонка							
8	Сан. и электротех. устройства	отопление	центральное							
		водопровод	центральный							
		канализация	центральная							
		радио	открытая проводка							
		ванны								
		электроосвещ.	скрытая проводка							
		гор. водосн.								
		телефон	открытая проводка							
		вентиляция	да							
		лифты								
9	Прочие работы		отмостки							
				Итого	100	X		X		X

% износа, приведенной к 100 по формуле: $\frac{\text{\% износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 15\ \%$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера ____A_1____ Год постройки ____1978____ Число этажей ____1____

Группа капитальности ____III____ Вид внутренней отделки ____повышенная____

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправ.	Износ в %	% износа к строению гр.7 х гр.8 / 100	Тек. изм. износ в %	
									элемента	к строению
Фундаменты		бетонные блоки								
а) Стены и их наружная отделка		кирпичные, оштукатурены								
б) Перегородки		кирпичные								
перекрытия	чердачные	железобетонные								
	междуэтажные	железобетонные								
	наподвальное									
Крыша		мягкая кровля								
Полы		бетонные, линолеум, плитка								
проемы	оконные	двойные створные, стеклопакет								
	дверные	филенчатые								
Внутренняя отделка		штукатурка, окраска, МДФ, плитка, обои, вагонка								
устройства	отопление	центральное								
	водопровод	центральный								
	канализация	центральная								
	радио	открытая проводка								
	ванны									
	электроосвещ.	скрытая проводка								
	гор. водоси.									
	телефон	открытая проводка								
	вентиляция	да								
	лифты									
Прочие работы		отмостки								
			Итого	100	X		X		X	

Износа, приведенной к 100 по формуле: $\frac{\text{\% износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 15\ \%$

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
		Балансовая стоимость – 7691139,31 руб.						

« 4 » июля 2007 года исполнил: (Д.В. Серов)

« 04 » 07 2007 года проверил: (Н.Б. Егорова)

« 04 » 07 2007 года Директор Киржачского филиала: (И.В. Стробыкина)

XV. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования		«____»_____г.	«____»_____г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

66

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.03.2017			
Кадастровый номер:		**33:17:000602:1952**	

Номер кадастрового квартала:	33:17:000602
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 17:205:002:000022290:0001:10010, Условный номер: 33:17:000000:0000:17:410:001:010927340:0100:20010, Иной номер: 17:410:001:010927340
Адрес:	Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10
Площадь, м²:	37.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	537897.12
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	33:17:000602:402
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кредитный потребительский кооператив "Партнер"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шароватова С.В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.03.2017			
Кадастровый номер:		**33:17:000602:1952**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Кредитный потребительский кооператив "Партнер", ИНН: 7721557993, ОГРН: 1067746701835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 33:17:000602:1952-33/016/2017-1 от 22.03.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи нежилого помещения от 13.03.2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шароватова С.В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

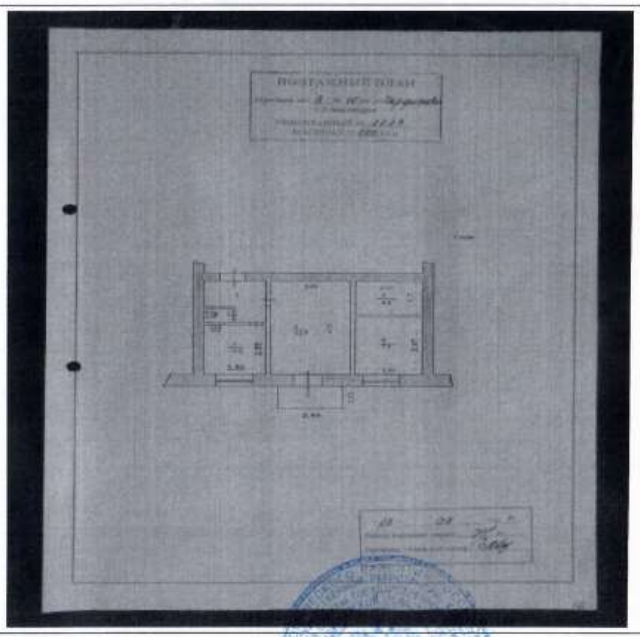
Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.03.2017			
Кадастровый номер:		**33:17:000602:1952**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шароватова С.В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
05.04.06г

Государственный комитет Российской федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству

Филиал Федерального государственного унитарного предприятия
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"
по округу Александров
Владимирской области

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

( ) №

№ 10 по улице (пер.) Перфильева
в Александрове

Инвентарный номер	17:410:001:010927340					
Номер в реестре жилищного	230704:001:010927340					
Кадастровый номер	33:17:	00000	0:000	0:17:410:001:01092	7340:0100:2	0010
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «23» июля 2004г №2229/5155

1. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования.	Доля (часть, литера)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

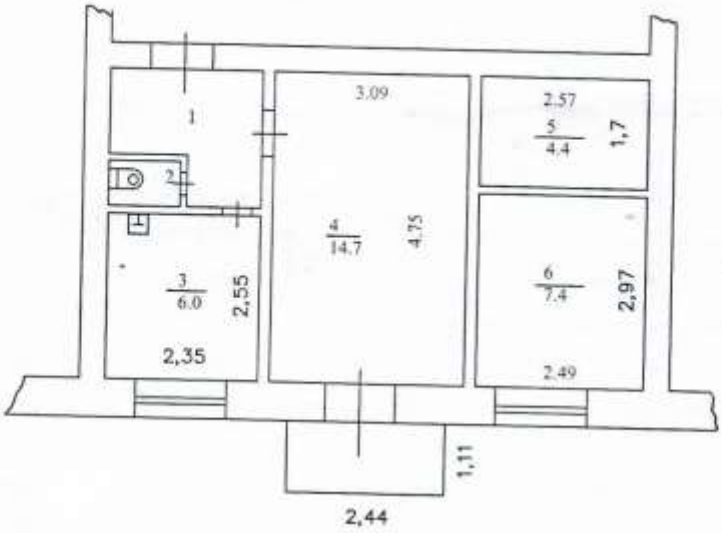
строения лит. А № 10 по ул. Перфильева

г. Александров

ИНВЕНТАРНЫЙ № 2229

МАСШТАБ 1: 100 кв.м

I этаж



"23" 07 2004 г.

Работу выполнил техник:

Проверил техник-контролер:

2

2. Экспликация

Этаж	Номер			Площадь по внутреннему обмеру						Высота	Самовольно
Этажи, литера	Номер комнат по плану здания	Назначение частей помещения	Общая полезная площадь	основная	вспомога-тельная	крыльцо	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная	Высота помещений по внутреннему обмеру	Самовольно переоборудованная площадь
А 1этаж	1	коридор	3.9		3.9					2.90	
	2	туалет	0.8		0.8						
	3	вспомогательное	6.0		6.0						
	4	основное	14.7	14.7							
	5	вспомогательное	4.4		4.4						
	6	основное	7.4	7.4							
		Итого:	37.2	22.1	15.1						
		крыльцо				2.7					

3

3.Техническое описание нежилого помещения.

Год постройки здания до 1978г **Этажность 5** **Фактический износ 17 %**

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)	шлакобетонный накат
4. Полы:	
а) в комнатах	линолеум
б) в	
в) в	
г) в других помещениях квартиры	плитка
5. Проемы оконные	створчатые
дверные	металлическая
6. Отделка стен:	
а) в комнатах	обои,стеновые панели
б) в	
в) в	
г) в других помещениях квартиры	окраска
7. Отделка потолков:	
а) в комнатах	потолочная плитка
б) в	
в) в	
г) в других помещениях квартиры	побелка
8. Вид отопления	центральное
8. Наличие:	
а) водоснабжения	есть
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая
в) канализации	есть
г) горячего водоснабжения	-------
д) ванн или душа, сауны или бассейна	-------
е) лоджий или -и балконов	_____
ж) телефона	
з) радио	-------
и) лифт	_____
к) мусоропровод	_____
л)	

ПРОШНУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ 3 (три) ЛИСТА

4. Стоимость нежилого помещения.

Полная балансовая стоимость руб.
Остаточная балансовая стоимость с учётом износа руб.
Действительная инвентаризацая стоимость в ценах 2004 г. 22095 руб.

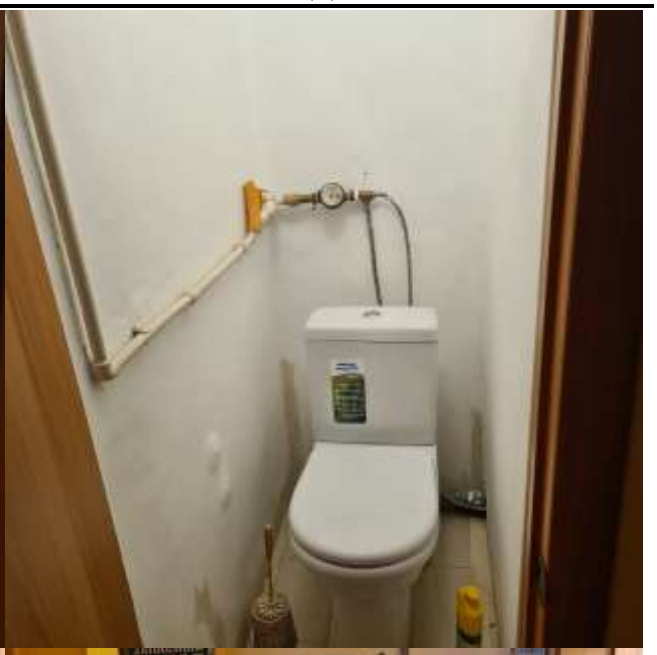
Паспорт выдан « 29 » июля 2004 г.

Директор Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по округу Александров Владимирской области **О.С.Дручинина**

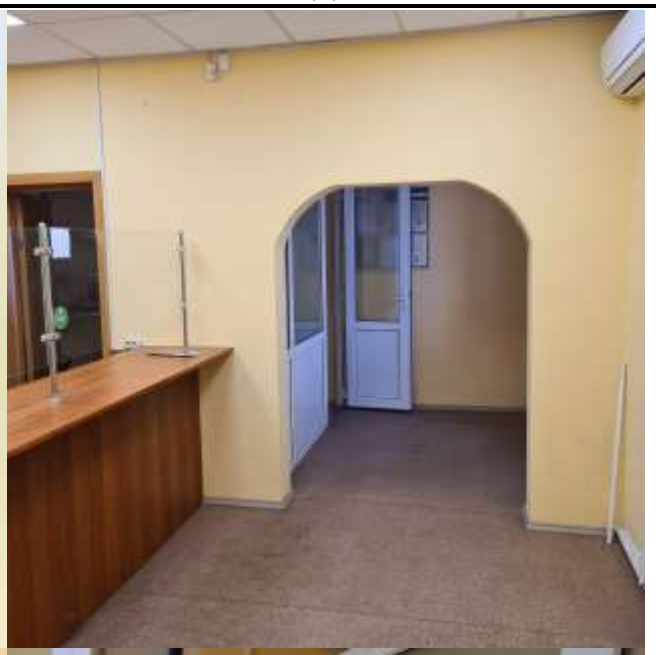
10.3. Фото объекта оценки

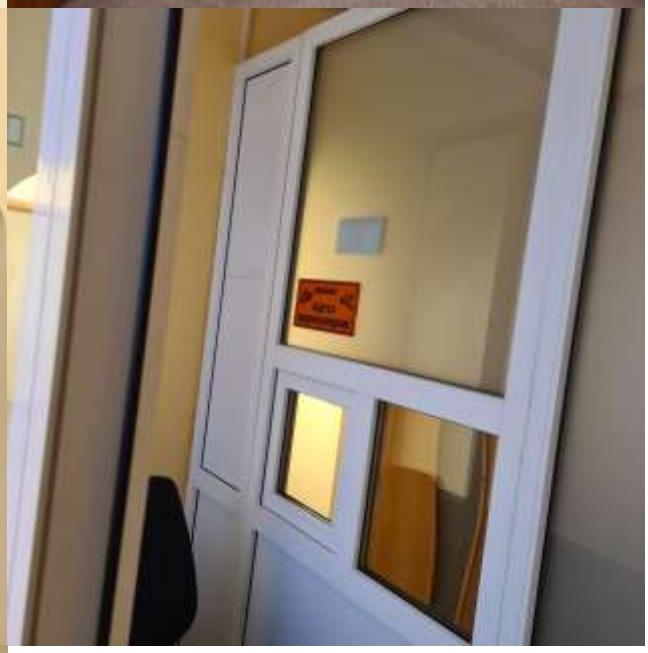
Встроенное нежилое помещение, общей площадью 106,6 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:123, расположенное на первом этаже здания, а также 106/2750 доли в праве общедолевой собственности на земельный участок категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 2 700 кв.м., кадастровый номер 33:02:010122:0027, по адресу: Владимирская область, р-н Киржачский, МО город Киржач (городское поселение), г Киржач, ул. Гагарина, д 23

Встроенное нежилое помещение, общей площадью 37,2 кв.м., кадастровый номер 33:17:000602:1952, расположенное на первом этаже здания по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г Александров (городское поселение), г Александров, ул Перфильева, д 10



ВЫХОД





ется
блюдение!

10.4. Копии документов исполнителя и оценщика

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772401315920

Документ о квалификации

Регистрационный номер
3143 / 772401315920

Город
Москва

Дата выдачи
16.06.2014

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Егоров
Александр Константинович
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной
профессиональной программе "Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"
Решением от
06.06.2014 протокол 22
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки собственности: оценки стоимости
предприятия (бизнеса)

МП
Председатель комиссии О.С. Назаров
Члены комиссии Е.М. Трейгер
Секретарь И.М. Захарчук

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Егоров
Александр Константинович

Паспорт выдан: Отделом внутренних дел Октябрьского района города Иваново

Зарегистрирован: г. Иваново, ул.1-я Деревенская, дом 2, кв. 25

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 0902
Дата выдачи: 23 ноября 2015 г.

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322 | тел.: +7 499 230-04-50 | факс: +7 499 230-04-50 | e-mail: org@srodso.ru | web: www. srodso.ru

Выписка № 6995
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана

Егорову Александру Константиновичу
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Егоров Александр Константинович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 23.11.2015 г. за регистрационным № 0902
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.11.2015 г.

Дата составления выписки 24.11.2015 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» Шевцов И.А.

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024672-1 «15» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Егорову Александру Константиновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «15» июля 2021 г. № 208

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» июля 2024 г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7726178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-007405/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007405/21 от 29.07.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*ООО «ОКДАС»*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	*115035, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, пер. 1-й Кадашевский, д. 13, стр. 1, этаж 3, помещение 1, комната 1*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	*100 000 000 (Сто миллионов) рублей*
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*100 000 000 (Сто миллионов) рублей*
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в односторонним порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	*с «02» августа 2021 г. по «01» августа 2022 г.*
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	*Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.*

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

_____ *(Кривошеев В.А.)*
(подпись) *М.П.*
«29» июля 2021г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
ООО «ОКДАС»
Генеральный директор на основании Устава

_____ *(Иванова И.В.)*
(подпись) *М.П.*
«29» июля 2021г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
[ООО «Абсолют Страхование»]

ПОЛИС № 009-073-006233/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 009-073-00633/21 от 01.02.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Егоров Александр Константинович, 25.11.1984 г** **Паспорт: 2404 115553 10.03.2005 выдан: Отделом внутренних дел Октябрьского района города Иваново , код.под. 372-001** **ИНН:** 370202527201
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	**153000, Россия, Ивановская область, г.Иваново, ул.1-я Деревенская дом 2, кв.25**
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ (СРО)	**Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»**
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	**300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	**380,00 (Триста восемьдесят) рублей 00 копеек.**
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	***Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом до "10" февраля 2021 года, согласно выставленному счету на оплату.*** *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке Или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***С 00 часов 00 минут "09" февраля 2021г. по 23 часа 59 минут "08" февраля 2022г.***
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

СТРАХОВАТЕЛЬ	СТРАХОВЩИК
Егоров Александр Константинович Егоров _____/Егоров А.К./	ООО «Абсолют Страхование» Главный специалист отдела продаж Отделения в г. Н.Новгороде _____/Шишова Л.Н./ Действующий на основании Доверенности № 1092/20 от 25.12.2020 г. Представитель Страховщика-ООО "АльянС" Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19, пит.А5 тел.89375117644