



Оценщик Козлова Мария Юрьевна
Адрес: 300020, город Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Телефон: +7 (919) 070-19-60

ОТЧЕТ № МК108/2

об оценке рыночной стоимости размера ежемесячного платежа арендной платы за право аренды, пользование и владение имуществом:
Нежилое помещение, площадь 60 кв.м. кадастровый номер 40:03:112901:1823 расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Дзержинского, д. 87

ЗАКАЗЧИК

Администрация (исполнительно - распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Оценщик
Козлова Мария Юрьевна

Тула 2022 год

СОДЕРЖАНИЕ	2
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	5
1.5. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	6
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	7
1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ	7
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	11
3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2022 ГОДА	11
3.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ	12
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	13
3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ.....	14
3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (НА ОСНОВЕ РАЗЛИЧНЫХ ИСТОЧНИКОВ)	15
3.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	18
3.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
ГЛАВА 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	27
4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	27
4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	29
4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	35
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	36
ГЛОСАРИЙ	37
ПРИЛОЖЕНИЕ	39

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Муниципального контракта № 108 от 21.10.2022 г. Оценщиком Козловой Марией Юрьевной оказаны услуги по оценке рыночной стоимости размера ежемесячного платежа арендной платы за право аренды, пользование и владение имуществом:

Нежилое помещение, площадь 60 кв.м. кадастровый номер 40:03:112901:1823 расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Дзержинского, д. 87 и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объекта недвижимости.

Таблица 1 Согласование результатов, полученных при применении подходов

подходы оценки	стоимость, руб./мес.	весовой коэффициент	скорректированная стоимость, руб./мес.
затратный подход	не применялся	0,00	не применялся
сравнительный подход	36 900	1,00	36 900
доходный подход	не применялся	0,00	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости (дату проведения оценки): 21.10.2022 г. рыночная стоимость, составила следующие величины:

Таблица 2 Итоговая величина рыночной стоимости

Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости размера ежемесячного платежа арендной платы за право аренды, пользование и владение имуществом, руб./мес, с учетом округления до рубля с учетом НДС без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	Итоговая величина рыночной стоимости размера ежемесячного платежа арендной платы за право аренды, пользование и владение имуществом, руб./мес, с учетом округления до рубля без учета НДС без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Нежилое помещение, площадь 60 кв.м. кадастровый номер 40:03:112901:1823 расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Дзержинского, д. 87	36 900 руб./мес.	30 750 руб./мес

Ограничения и пределы применения полученного результата: Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет действителен строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки указаны подробно в п.4.3 настоящего отчета.

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна

«03» ноября 2022 г.



ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- заключение Контракта;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

Показатель	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, площадь 60 кв.м. кадастровый номер 40:03:112901:1823 расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Дзержинского, д. 87
Имущественные права на объект оценки	Собственность - муниципального образования «Город Балабаново»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости размера ежемесячного платежа арендной платы за право аренды, пользование и владение имуществом
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для заключения договора аренды
Вид определяемой стоимости	В настоящем Отчете по условиям договора определяется рыночная стоимость Согласно ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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;

Показатель	Значение
	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.
Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки)	Датой определения стоимости объекта оценки является 21.10.2022 г.
Срок проведения оценки	Работы по проведению оценки Объекта проводились в период с 21.10.2022 г. по 03.11.2022 г.
Дата составления отчета	Датой составления отчета является 03.11.2022 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизиты	Значение
Полное наименование:	Частнопрактикующий оценщик Козлова Мария Юрьевна
Место нахождения:	300020, г. Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Почтовый адрес:	300020, г. Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Телефон, факс:	8-919-070-19-60, 8-915-78-78-222
Электронная почта:	isc-status@mail.ru , maria.tula@mail.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	710301850021
Банковские реквизиты:	р/с 40817810200004699782 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», город Москва, К/с: 30101810745250000659, БИК: 044525659
Страховой полис:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика – АО «АльфаСтрахование» №7491R/776/0037/21, страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса: с 08.01.2022 г. по 07.01.2023 г.
Уведомление о постановке на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой	№588970526 от 10.02.2021 г.
Сведения об образовании	Диплом Тульского Государственного Педагогического университета им. Л. Н. Толстого №ВСА 0254136 от 30.06.2004 г, квалификация «Учитель истории и обществознания», Диплом о профессиональной переподготовке Тульского Государственного Университета №ПП 932847 от 14.07.2006 г., квалификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер ПК-705 от 04 мая 2009 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 3168 от 22 ноября 2013 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022459-1 от 25.06.2021 г. «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022460-2 от 25.06.2021 г. «Оценка движимого имущества».
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации «Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (Место нахождения: 125315, Москва, ул. Ленинградский пр-т, д. 72, строение 4, 2-й подъезд, 4 этаж, оф. 2404). Включена в реестр оценщиков 04 мая 2007 г. За рег. №112.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Администрация городского поселения «Город Балабаново»
249000, Калужская область, город Балабаново, ул. 1 Мая, д. 9А

1.5. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Собственность - муниципального образования «Город Балабаново»

1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несет владелец источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав. Информация о правах на объект оценки предоставляется Заказчиком
6. юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон
7. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
8. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
9. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
10. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
12. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
13. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на момент оценки), а также в соответствии со Стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэконо-

мразвития России от 20 мая 2015 года N 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изменениями на 13 июля 2015 года) (редакция, действующая с 1 января 2016 года).

Кроме того, оценка проведена в соответствии со стандартами оценки НП «СМАОс», членом которой является Оценщик:

- Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» (утвержден Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 18 » июля 2008 года Протокол № 74 от 18 июля 2008 года; изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО №2015/07/09 от «09» июля 2015 года);

- Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» (утвержден Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года; изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2015/07/09 от «09» июля 2015 года).

При проведении оценки Объекта Оценщик должен использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- сравнительный подход (совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами);

- доходный подход (совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки);

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний).

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов», представленные в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа		
1.	Выписка из ЕГРП	Копии

1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

4. Исполнитель имеет в своем штате специалистов, которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по

контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

5. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии со стандартами оценки СМАОс, членом которой является специалист, выполнивший отчет.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объекта оценки представлены в Таблица 5 и определены на основе визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком (Таблица 4).

Таблица 5. Описание характеристик объекта оценки

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение
Права на объект недвижимости	собственность
Кадастровый/условный номер	40:03:112901:1823
Условия финансирования	единовременные
Условия продажи	рыночные
Условия рынка (время продажи)	4 кв. 2022
Местоположение	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Дзержинского, д. 87
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью
Местонахождение в пределах города	Центры административных районов города
Площадь	60
Расположение относительно красной линии	внутриквартально
Тип объекта	встроенное помещение
Тип площади	основные площади
Материал стен	капитальное
Наличие отдельного входа	-
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1
Физическое состояние объекта	удовлетворительное
Состояние отделки	отделка, требующая косметического ремонта
Доступ к объекту	свободный
Состав арендной ставки	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Тип парковки	организованная парковка

Рис. 1. Местоположение Объектов оценки на карте¹



¹ <http://maps.yandex.ru/>

2.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

Калужская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Расположена в центре Европейской части России.

В XIV веке часть Калужских земель находилась под управлением Великого княжества Московского. С 1796 по 1929 год Калужская губерния являлась самостоятельной административно-территориальной единицей в составе Российской Империи и РСФСР.

Область образована в 1944 году. Граничит с территорией города Москвы, с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

Площадь — 29 777 км².

Население — 1 069 904 чел. (2021), плотность населения — 35,93 чел./км² (2021), удельный вес городского населения: 71,08 % (2020).

Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД

Правительство Республики Башкортостан;

Государственное собрание — Курултай Республики Башкортостан;

Суды в Уфе находятся Конституционный Суд РБ, Арбитражный суд РБ и Верховный суд Республики Башкортостан, а также военные, мировые и районные федеральные суды.

Калужская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины[16]. Территория региона находится между Среднерусской (со средними высотами в пределах региона выше 200 м и максимальной отметкой 275 м на юго-востоке области), Смоленско-Московской возвышенностями и Днепровско-Деснинской провинцией.

Большую часть области занимают равнины, поля и леса с разнообразным растительным и животным миром. Центр области расположен на Брятинско-Сухиничской возвышенности. В западной части области в пределах ледниковой равнины выделяется Спас-Деменская гряда. Южнее неё расположена возвышенная зандровая равнина, входящая в состав Брянско-Жиздринского полесья, средние высоты которого составляют до 200 м. На северо-западе области — моренная равнина с озо-камовыми образованиями.

С севера на юг Калужская область протянулась более чем на 220 км от 53°30' до 55°30' северной широты, с запада на восток — на 220 км. Площадь территории составляет 29,777 тыс. км². Через территорию области проходят важнейшие международные автомобильные и железнодорожные магистрали: Москва — Калуга — Брянск — Киев — Львов — Варшава. Калужская область граничит с Брянской, Смоленской, Московской, Тульской, Орловской областями, городом Москва (с 1 июля 2012 года).

В области 311 муниципальных образований, в том числе 24 района, 2 городских округа, 26 городских и 259 сельских поселений. Самый большой по площади — Ульяновский район, самый маленький — Тарусский.

Города Калужской области: Калуга, Балабаново, Белоусово, Боровск, Ермолино, Жиздра, Жуков, Киров, Козельск, Кондрово, Кремёнки, Людиново, Малоярославец, Медынь, Мещовск, Мосальск, Обнинск, Сосенский, Спас-Деменск, Сухиничи, Таруса, Юхнов

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 069 904 чел. (2021). Плотность населения — 35,93 чел./км² (2021). Городское население — 71,08 % (2018)

² <http://ru.wikipedia.org>

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2022 ГОДА ³

	I полугодие 2022 г.		В % к I полугодию 2021 г.		Справочно I полугодие 2021 г. в % к I полугодию 2020 г.		
	Валовой внутренний продукт			99,61)		105,0	
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3		110,7		107,8		
Реальные располагаемые денежные доходы			99,22)		101,73)		
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.							
	Июль 2022 г.	В % к		Январь-июль-2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.	Справочно июль 2021 г. в % к июлю 2020 г.		январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г.
		июлю 2021 г.	июню 2022 г.		июлю 2020 г.	июню 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,0	104,1	99,7	106,2	102,3	106,4
Индекс промышленного производства		99,5	101,8	101,0	107,94)	99,94)	105,64)
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	685,3	100,8	191,7	101,8	100,0	194,2	99,9
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	8,0	108,2	98,4	138,1	131,0	96,0	129,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,9	94,8	101,9	99,7	109,5	101,2	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,9	98,3	102,3	100,8	103,9	101,2	105,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3541,0	91,2	103,8	95,7	105,7	102,9	110,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1036,0	101,4	98,9	104,2	121,9	98,8	119,8
Индекс потребительских цен		115,1	99,6	114,4	106,5	100,3	105,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,1	97,8	119,9	128,1	102,6	121,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	84,6	98,3	78,1	72,5	95,8	95,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	62,8	99,1	41,0	32,6	91,2	99,2
4) Росстат скорректировал данные за январь-декабрь 2021 г. и январь-июль 2022 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2021 г. (см. "Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470)", а также аналитический комментарий с данными об объемах корректировок https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/178081).							
	Июль 2022 г.	В % к		I полугодие-2022 г. в % к I полугодию 2021 г.	Справочно июль 2021 г. в % к июлю 2020 г.		I полугодие 2021 г. в % к I полугодию 2020 г.
		июню 2021 г.	маю 2022 г.		июню 2020 г.	маю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	66572	112,2	106,5	112,8	111,7	104,3	109,4
реальная		96,8	106,9	98,7	104,9	103,6	103,4

³ Источник информации https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm

3.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ ⁴

Оборот организаций области за январь-март 2022 года вырос на 13,5 % в действующих ценах к аналогичному периоду 2021 года и составил 454346,1 млн рублей.

Рост выпуска товаров и услуг наблюдался в промышленном производстве, сельском хозяйстве, розничной торговле и платных услугах населению.

Объем промышленного производства за январь-март 2022 года составил 271 373,9 млн рублей, темп роста 116,0 % в фактических ценах к январю-марту 2021 года. Индекс промышленного производства в январе-марте 2022 года по сравнению с январем-мартом 2021 года составил 108,8 %, в марте 2022 года к февралю 2022 года - 95,1 %.

Рост индекса наблюдался в производстве машин и оборудования (357,6 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (177,1 %), готовых металлических изделий (160,1 %), лекарственных средств (141,4 %), резиновых и пластмассовых изделий (139,4 %), напитков (131,0 %), химических веществ (116,6 %), бумаги и бумажных изделий (111,6 %), в производстве электрических изделий (110,4 %). Снизилось производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (-24,3 %), производство кокса и нефтепродуктов (-5,6 %), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (-3,9 %).

Укрупненная структура промышленного производства на 01.04.2022

Наименование вида деятельности	Удельный вес в объеме промышленного производства области, в %
Промышленное производство, ВСЕГО	100
Добыча полезных ископаемых	0,2
Обрабатывающим производствам	95,5
в том числе	
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	22,9
Производство пищевых продуктов и напитков	19,7
Металлургия и производство металлических изделий	13,6
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	7,2
Производство кокса и нефтепродуктов	6,0
Химическое производство, производство резиновых и пластмассовых изделий	6,1
Деревообработка, производства бумаги и бумажных изделий	4,7
Производство прочей неметаллической минеральной продукции (в т.ч. строительных материалов)	4,4
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	4,6
Производство прочих транспортных средств и оборудования (в т.ч. ж/д состава)	1,4
Прочие	4,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром	3,1
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1,2

Индексы производства в январе-марте текущего года по сравнению с соответствующим периодом 2021 года составили:

- «Добыча полезных ископаемых» – 189,1 %;
- «Обрабатывающие производства» – 109,6 %;
- «Обеспечение электрической энергией, газом и паром» – 91,5 %;
- «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 95,6 %.

Индекс цен предприятий-производителей промышленной продукции в январе-марте 2022 года по отношению к январю-марту 2021 года составил 117,4 %.

⁴ Источник информации https://pre.admoblkaluga.ru/sub/econom/analitik/monitoring_soc_econom_razv.php

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемые объекты принадлежат к сегменту коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения.

3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ⁵

Сезонность — вот фактор, который часто обсуждается при анализе макроэкономических явлений, да и серьезно влияет на рынок недвижимости. Очевидно оживление торговли перед Новым годом, роста спроса со стороны сувенирных магазинов в преддверии туристического сезона, увеличение загрузки гостиниц в летние месяцы (особенно в Санкт-Петербурге). Да и в масштабах экономики есть определенные зависимости.

В конце июня страны G7 договорились рассмотреть возможность ограничения цены покупки российской нефти. По данным агентства Bloomberg, они обсуждают ограничение цен на российскую нефть на уровне \$40–60 за баррель, однако маловероятно, что Россия будет поставлять нефть при введении потолка стоимости, которая окажется ниже затрат на добычу. В среднесрочном прогнозе Банк России повысил прогноз цены на нефть на 2022 год до \$80 с \$75 за баррель, в 2023 году ЦБ прогнозирует цену на нефть на уровне \$70 за баррель (предыдущий прогноз \$65 за баррель), в 2024 году - \$60 (\$55). Текущие скидки называются временным явлением, связанным с перестройкой логистических цепочек. Альянс стран-экспортеров нефти ОПЕК+ с участием России не собирается сворачивать свою деятельность в 2022 году. Это означает, что страны, участвующие в соглашении, не будут помогать Европе и США в деле снижения экспорта энергоносителей из нашей страны, поступления от которого дают около 40 % доходов российского бюджета (rg.ru/2022/05/23/pochemu-strany-opek-gotovy-podderzivat-rossiiu-a-ne-es-i-ssha.html, 24.05.2022).

Банк России на заседании совета директоров 25.07.2022 г. снизил ключевую ставку неожиданно большим шагом - сразу на 1,5 процентных пункта, объяснив это прямым следствием замедления инфляции, переоценки глубины экономического спада и укрепления курса рубля. Ставка опустилась с 9,5 % до 8 % годовых. Снижение ключевой ставки должно помочь оживить кредитную активность как компаний, так и физлиц - она по-прежнему остается сдержанной. Крупнейшие банки уже объявили о планах снизить ставки по кредитам, но также неизбежно опустятся и ставки по вкладам. Средние ставки по вкладам физлиц в ближайшее время составят в районе 6,5 %, а в некоторых случаях будут снижаться и до 5 %. По прогнозам экспертов, при текущей риторике регулятора до конца года просматривается снижение ключевой ставки до 6 - 6,5 % годовых.

Из аналитической записки ЦМАКП «Первые шаги кризиса: в зеркале макроэкономического прогноза», поворотный пункт в развитии санкционного кризиса в России еще впереди, точка его кульминации пока не достигнута (<https://www.rbc.ru/economics/14/07/2022/62ceaa089a79478d5e6c21b8>, 14.07.2022 г.) . Дальней-

⁵ https://kredo-dv.ru/f/razdel_iii_analiz_obshchij_str_60-64.pdf

шее изменение параметров состояния российской экономики будет происходить под влиянием нескольких факторов, среди которых: - Состояние платежного баланса, а также сроки и масштаб восстановления внешнеторговой активности (экспорта и импорта). По прогнозу ЦМАКП, в 2022–2023 годах произойдет масштабное снижение экспорта относительно сценария без санкций. Ожидается сжатие ввоза инвестиционных товаров в натуральном выражении (на 10 – 80 % в зависимости от направления) и обвала импорта услуг на 25 – 80 % относительно досанкционного сценария; - Масштаб «импорта инфляции» с продовольственных и сырьевых рынков. Риск может возникнуть при частичном открытии рынков, которое приведет к наложению «импорта инфляции» на вероятное ослабление рубля и расширение спроса; - Поведение российских компаний в условиях постепенного завершения или затягивания кризиса. Пока в России не фиксируется масштабное высвобождение занятых, однако выпуск в гражданских секторах экономики падает, и в перспективе возникнет дилемма: либо государство субсидирует занятость, либо компании начнут сокращение массового индустриального персонала.

В начале 2022 года годовой объем ввода коммерческой недвижимости в России прогнозировался на уровне 4,2 млн. кв. м. Однако, учитывая текущую экономическую ситуацию, девелоперы корректируют свои планы, и сейчас заявленный объем ввода составляет 3,2 млн. кв. м (минус 24 %). Как показывает опыт предыдущих кризисных периодов, годовая корректировка объема ввода может достигать до 60 %, в этом случае может быть побит антирекорд 2017 года, когда было введено 2,46 млн. кв. м коммерческой недвижимости. При этом, чтобы отыграть показатели на докризисный период, рынку потребуется от одного года до двух лет в зависимости от сегмента. Сейчас, как и в предыдущие кризисные моменты, наблюдается сокращение объема ввода новых проектов во всех сегментах коммерческой недвижимости. Учитывая сформированный дефицит площадей в складском и офисном сегменте, а также их устойчивость к турбулентным ситуациям, снижение объема ввода позволит избежать резкого роста уровня вакантности. Торговая недвижимость, хотя и испытывает наибольшие трудности, имеет способность довольно быстро адаптироваться к новым реалиям. В целом, учитывая сокращения горизонта планирования у многих компаний до 1 года в текущей ситуации, наблюдается спрос на гибкость и оптимизацию условий в моменте. Бизнес ищет новые возможности и новые решения.

Исходя из вышеприведенной информации, рынок коммерческой недвижимости области является неактивным.

Активный рынок (Active market)⁶ — в отношении актива или обязательства — это такой рынок, в котором сделки с данным активом или обязательством совершаются достаточно часто и их объем обеспечивает непрерывную информацию о ситуации с ценами.

Неактивный рынок⁷ - неактивный рынок представляет собой рынок, характерными особенностями которого являются совершение операций на нерегулярной основе, т.е. существенное по сравнению с периодом, когда рынок признавался активным, снижение объемов и уровня активности по операциям с финансовыми инструментами, существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, существенное изменение цен за короткий период времени, а также отсутствие информации о текущих ценах.

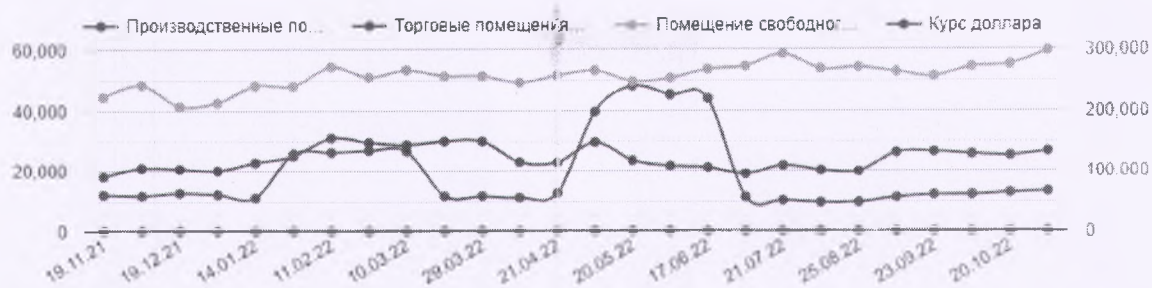
3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (НА ОСНОВЕ РАЗЛИЧНЫХ ИСТОЧНИКОВ)⁸

ПРОДАЖА

⁶ Источник информации: http://economic_mathematics.academic.ru/618

⁷ Источник информации: https://www.consultant.ru/law/ref/ju_dict/word/rynok_neaktivnyj/

⁸ Источник информации <https://restate.ru/>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 03.11.2022)
Производственные помещения (м ²)	26 512 руб.	+ 8 475 руб. За м ²	381 600 ... 300 007 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	66 733 руб.	+ 5 874 руб. За м ²	95 004 ... 1 838 550 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	59 387 руб.	+ 15 090 руб. За м ²	112 200 ... 76 775 400 руб. за объект

Таблица 6 Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
03 ноября 2022	26512.4	+5.21%	66732.5	+3.06%	59387.1	+7.37%	61.6175	+0.04%
20 октября 2022	25130.7	-2.03%	64688.4	+5.74%	55012.9	+1.43%	61.5905	+0.56%
10 октября 2022	25640	-2.88%	60977.4	-0.12%	54223.6	+5.75%	61.2475	+2.31%
23 сентября 2022	26378.6	+0.95%	61050.8	+7.06%	51106.6	-2.9%	59.8318	-1.62%
09 сентября 2022	26127.7	+24.14%	56741.7	+14.09%	52586.5	-2.73%	60.801	+1.32%
25 августа 2022	19820.8	-1.74%	48745.9	+1.15%	54023.7	+0.93%	59.9974	-2.38%
17 августа 2022	20165.2	-7.77%	48186.9	-7.28%	53520.4	-9.02%	61.4247	+10.71%
21 июля 2022	21732.9	+12.92%	51695.6	-10.59%	58349.6	+6.86%	54.8491	+6.73%
30 июня 2022	18925	-11.2%	57169.5	-283.72%	54345.6	+1.83%	51.158	-11.16%
17 июня 2022	21043.9	-2.71%	219370.9	-2.77%	53349.35	+5.53%	56.8691	-8.96%
06 июня 2022	21614.4	-8.28%	225444.8	-6.22%	50400.5	+1.92%	61.9659	-0.71%
20 мая 2022	23405.1	-26.06%	239478.6	+17.31%	49430.4	-7.05%	62.4031	-6.15%
06 мая 2022	29503.8	+22.82%	198013.5	+67.86%	52915.5	+3%	66.2378	-16.37%
21 апреля 2022	22770.8	-0.75%	63635.5	+11.47%	51330.3	+4.5%	77.0809	+2.89%
11 апреля 2022	22940.7	-30.09%	56338.9	-4.21%	49019.4	-4.41%	74.8501	-25.2%
29 марта 2022	29844.2	+0%	58712.1	+0%	51179.2	+0%	93.7125	-10.08%

АРЕНДА



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 03.11.2022)
Производственные помещения (м ²)	240 руб.	+ 44 руб. За м ²	400 ... 7 108 500 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	822 руб.	+ 7 руб. За м ²	10 000 ... 1 600 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	541 руб.	+ 5 руб. За м ²	350 ... 1 000 000 руб. за объект

Таблица 7 Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
03 ноября 2022	239.5	-1.34%	821.6	-0.06%	541.3	+1.79%
20 октября 2022	242.7	+2.63%	822.1	+2.36%	531.6	+4.12%
10 октября 2022	236.2	+3.68%	802.7	-1.71%	509.7	+3.54%
23 сентября 2022	227.5	-1.27%	816.4	+2.03%	491.67	-4.68%
09 сентября 2022	230.4	-1.52%	799.8	-23.09%	514.7	-12.88%
25 августа 2022	233.9	-1.62%	984.5	-12.38%	581	-14.97%
17 августа 2022	237.7	+16.41%	1106.4	+5.78%	668	-13.94%
21 июля 2022	198.7	-18.52%	1042.5	+10.2%	761.1	+15.79%
30 июня 2022	235.5	+1.49%	936.2	+0.46%	640.9	+1.92%
17 июня 2022	232	+12.84%	931.9	+8.06%	628.6	+9.33%
06 июня 2022	202.2	+2.42%	856.8	+15.08%	569.93	+9.06%
20 мая 2022	197.3	-3.6%	727.6	+5.2%	518.3	+10.86%
06 мая 2022	204.4	+4.4%	689.8	+2.1%	462	-7.84%
21 апреля 2022	195.4	-11.67%	675.3	+0.03%	498.2	+5.86%
11 апреля 2022	218.2	+0%	675.1	+4.99%	469	+10.38%
29 марта 2022	218.2	+0%	641.4	+0%	420.3	+0%

3.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Обычай делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения зданий и помещений выступает 1 квадратный метр общей площади по внутреннему обмеру. Рыночная практика показывает, что крупные административно-торговые здания (помещения) редко продаются или сдаются в аренду как единый объект. В этих случаях требуется достаточно состоятельный покупатель (инвестор). По мнению оценщика, в современных условиях экономического кризиса найти «достойного» покупателя на помещения, соответствующие по классу качества и площади оцениваемым, чрезвычайно сложно. Как правило, собственники подобных объектов предпочитают продавать (сдавать в аренду) отдельные комнаты (офисы, торговые залы) коммерческого назначения по цене, устанавливаемой для их общей полезной площади. Покупатели указанных площадей после сделки получают право совместного использования вспомогательных помещений – мест общего пользования. Т.е. можно сделать вывод, что цена предложения (ставка аренды) коммерческих (полезных) площадей включает в себя стоимость права общего пользования вспомогательными помещениями. При этом последние (туалеты, коридоры, подсобки, щитовые) отдельно не продаются и в аренду не предлагаются.

На основе сравнения влияния ценообразующих факторов на объект оценки и его аналоги были выявлены различия, которые должны быть учтены при расчете средневзвешенной стоимости единицы сравнения объекта. Учет этих различий производится путем применения корректировок к первоначальным ценам аналогов.

Проанализированная информация о рынке недвижимости по состоянию на дату оценки в силу своей недостаточности, не позволяет формализованно рассчитать обоснованные диапазоны значений ценообразующих факторов, за исключением поправки на площадь.

В связи с этим, в расчете рыночной стоимости использовались значения ценообразующих факторов, основанные на коллективных экспертных оценках параметров рынка недвижимости, определенных в результате экспертного опроса, результаты которого приведены в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости – 2020. . Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов).

Данный справочник представляет собой сводные экспертные мнения более 200 квалифицированных действующих экспертов-оценщиков из 53 городов РФ (сведения о распределении экспертов по городам приведено в указанном Справочнике). Кроме того, авторами статьи использовались множество иных источников информации, среди которых общероссийские периодические издания, интернет-ресурсы, статьи и т.д. все это свидетельствует об объективности исследования и соответствия указанных в таблице величин рыночным условиям в Российской Федерации, а поскольку Справочник строился на экспертных мнениях, можно сделать вывод о том, что информация, приведенная в Справочнике, соответствует рыночным условиям региона расположения объекта оценки и может быть использована при оценке объекта оценки.

В Справочнике выделяются два вида корректировок: процентные («скидка на уторгование») и коэффициентные. Все коэффициенты корректировок определяются исходя из предположения о том, что стоимость более полезного объекта (с лучшим влиянием ценообразующих факторов) должна быть выше стоимости его менее полезного аналога (с худшим влиянием ценообразующих факторов). Все коэффициенты корректировок, указанные в Справочнике, за исключением «поправки на состояние отделки» и «тип сдаваемой недвижимости» определены отношением стоимости менее полезного к стоимости его более полезного аналога. Поэтому шкалы значений корректировок по каждому ценообразующему фактору в зависимости от соотношения полезности сравниваемых объектов имеют следующий вид:

Таблица 8. Значения корректировок к ценам аналогов объекта в зависимости от поправочного коэффициента.

Объект оценки	Аналог	Значение корректировки k_i
Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов)	Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов)	P_i
Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов)	Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов)	$1 / P_i$

P_i – поправочный коэффициент для i -го ценообразующего фактора.

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)⁹

В подавляющем большинстве случаев, оценщик в рамках сравнительного подхода не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

В подавляющем большинстве случаев, оценщик в рамках сравнительного подхода не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Таблица 9. Значения скидок на торг.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,50%	10,20%	22,70%
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	16,30%	10,40%	22,10%
Высококласная торговая недвижимость	15,90%	10,30%	21,50%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,30%	12,20%	26,30%
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,30%	8,80%	19,90%
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	14,00%	8,90%	19,10%
Высококласная торговая недвижимость	13,90%	8,90%	18,90%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,90%	10,70%	23,10%

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,34
Общая площадь (фактор масштаба)	0,1
Внутреннее оформление	0,09
Расположение относительно красной линии	0,08
Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
Характеристики парковки	0,07
Степень оснащенности инфраструктурой	0,07
Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
Материал стен	0,05

Местоположение в пределах города

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые характеризуются определенными ценообразующими факторами.

Таблица 11 Классификация типовых зон внутри города

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов со временными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов)	IV

⁹ Справочник оценщика недвижимости-2020. . Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород

Типовые зоны в пределах города	Код
среднеэтажными зданиями 6-9 этажей)	
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 12 Отношения цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району

Типовые зоны в пределах города	Среднее значение	Расширенный интервал	
		0	1000
Культурный и исторический центр	1	1	1
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Таблица 13 Отношения арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району

Типовые зоны в пределах города	Среднее значение	Расширенный интервал	
		0	1000
Культурный и исторический центр	1	1	1
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,56	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Масштабный фактор

Таблица 14 Матрица коэффициентов для цен

Площадь, кв.м		аналог							
		0	50	100	250	500	1000	1500	3000
объект оценки	0	1	1,05	1,18	1,3	1,42	1,51	1,63	1,7
	50	0,95	1	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100	0,85	0,9	1	1,1	1,21	1,29	1,39	1,44
	250	0,77	0,81	0,91	1	1,09	1,17	1,26	1,31
	500	0,71	0,74	0,83	0,91	1	1,07	1,15	1,2
	1000	0,66	0,7	0,78	0,86	0,94	1	1,08	1,12
	1500	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1	1,04
	3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1

Таблица 15 Матрица коэффициентов для арендных ставок

Площадь, кв.м		аналог							
		0	50	100	250	500	1000	1500	3000
объект оценки	0	1	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50	0,97	1	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100	0,9	0,93	1	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250	0,84	0,87	0,94	1	1,06	1,11	1,16	1,19
	500	0,8	0,82	0,88	0,94	1	1,04	1,1	1,12
	1000	0,76	0,79	0,85	0,9	0,96	1	1,05	1,08
	1500	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02
	3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,968	1

Таблица 16 Матрица коэффициентов. Цена (г.Москва)

Площадь, кв.м	аналог							
	0	50	100	250	500	1000	1500	3000

объект оценки	0	1	1,04	1,13	1,22	1,3	1,37	1,45	1,49
	50	0,96	1	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100	0,89	0,92	1	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250	0,82	0,86	0,93	1	1,07	1,12	1,19	1,22
	500	0,77	0,8	0,87	0,93	1	1,05	1,11	1,14
	1000	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1	1,06	1,09
	1500	0,69	0,72	0,78	0,84	0,9	0,94	1	1,03
	3000	0,67	0,7	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1

Таблица 17 Матрица коэффициентов. Аренда (г. Москва)

Площадь, кв.м		аналог							
		0	50	100	250	500	1000	1500	3000
объект оценки	0	1	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,5	1,55
	50	0,96	1	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100	0,87	0,91	1	1,06	1,17	1,23	1,31	1,36
	250	0,81	0,84	0,92	1	1,08	1,14	1,21	1,25
	500	0,75	0,78	0,86	0,93	1	1,06	1,12	1,16
	1000	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1	1,06	1,1
	1500	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1	1,03
	3000	0,65	0,67	0,74	0,8	0,86	0,91	0,97	1

Таблица 18 Прочие корректирующие коэффициенты по арендным ставкам/ценам предложений

Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - расположение относительно «красной линии»			
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,8	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,8	0,72	0,87
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - тип объекта			с. 206
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - материал стен			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,61	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,8	0,92
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,68	0,83

Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения – наличие отдельного входа			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,9
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,8	0,72	0,87
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
1 этаж	1		
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,8	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
1 этаж	1		
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - физическое состояние объекта			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном	1,22	1,14	1,3
Отношение удельной цены объекта требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Удовлетворительное	1,00		
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном	1,2	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,8
Удовлетворительное	1,00		
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - состояние отделки			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,8	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31
Среднее	1		

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,72	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,8	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Среднее	1		
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - функциональное назначение объекта			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,26	1,16	1,37
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,14	1,35
Отношение удельной цены объектов общественного питания, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,14	1,06	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,3	1,17	1,43
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,15	1,39
Отношение удельной арендной ставки объектов общественного питания, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,15	1,06	1,24
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - состав арендной ставки			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2	1,1	1,3
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - доступ к объекту			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,8	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,8	0,73	0,87
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - близость к остановкам общественного транспорта			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,09	1,23
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной аренд-	1,17	1,09	1,24

ной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок			
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - расстояние до метро в минутах			
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,83	0,75	0,9
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 10-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,59	0,72
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,55	0,47	0,6
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,85	0,77	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 10-15 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,75	0,67	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 15-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,59	0,72
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,64	0,56	0,69
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - пешеходный трафик			
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,86	0,78	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,74	0,66	0,79
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - средняя проходимость в день (для высококлассной торговой недвижимости)			
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки помещения в месте с высокой проходимостью к ставке такого же помещения в месте с низкой проходимостью	1,3	1,18	1,42
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - тип парковки торговой недвижимости			
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - тип площади			
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52

Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение арендных ставок за площади помещений, сдаваемых в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

3.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность конкретного функционального использования с целью наиболее эффективного использования.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Оцениваемый объект относится к нежилому фонду, поэтому использование его в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЯ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве производственно-складского:

- 1) Оцениваемые помещения являются нежилыми;
- 2) Наличие рыночного спроса;
- 3) Планировка площадей и состояние отделки позволяют использовать помещения в качестве производственно-складских;
- 4) Расположение объекта в удалении от центра города и сосредоточия торговых и административных объектов;
- 5) Удобный подъезд для большегрузной техники (расположен вблизи транспортной развязки);
- 6) Окружающая застройка - объекты производственно-складского назначения, оптовые базы стройматериалов, автомастерские и т.д.

АДМИНИСТРАТИВНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве административных помещений:

- 1) Оцениваемые помещения являются нежилыми;
- 2) Наличие рыночного спроса;
- 3) Наличие отдельного входа;

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве административного помещения:

- 1) Расположение объекта в удалении от центра города и сосредоточия торговых и административных объектов;
- 2) Планировка площадей и состояние отделки не позволяют использовать помещения в качестве офисного без полной переделки и ремонта;

ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве торгового помещения:

- 3) Оцениваемые помещения являются нежилыми;
- 4) Наличие рыночного спроса;

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве торгового помещения:

- 1) Расположение объекта в удалении от центра города и сосредоточия торговых и административных объектов;
- 2) Планировка площадей и состояние отделки не позволяют использовать помещения в качестве торгового без полной переделки и ремонта;
- 3) Отсутствие панорамного остекления;
- 4) Окружающая застройка – объекты производственно-складского назначения, оптовые базы стройматериалов, автомастерские и т.д.

Таблица 19. Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складские помещения	Административные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	-	+	+
Правовая обоснованность	-	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Финансовая оправданность	-	+	+
Максимальная эффективность	-	+	+
Итого	0	6	6

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилкой недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов, является использование по назначению.

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком был проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Каждый из подходов позволяет учесть различную инвестиционную мотивацию типичного покупателя объекта оценки – использование объекта оценки в качестве блага, товара или источника доходов. Законодательно установлено, что Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный или доходный подходы к оценке или отказаться от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Далее приведено краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью права на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) 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.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на стоимость точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + C_{в/з} * П_{дев} * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{э}),$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C_{в/з} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

П_{дев} – прибыль девелопера;

И_Σ – суммарный износ;

И_{физ} – физический износ;

И_{фун} – функциональный износ;

И_э – экономический (внешний) износ.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке (МСО МР-1 «Оценка стоимости недвижимого имущества», п. 5.13.).

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, чьей частью оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером, конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и др. свойствами (МСО МР-8 «Затратный подход для финансовой отчетности», п. 3.2.).

Объект оценки – не является специализированным имуществом: рынок торгово-офисной недвижимости в достаточной степени развит, о чем свидетельствует достаточное количество информации о предложениях по продаже объектов, подобных объекту оценки.

При развитом рынке недвижимости затратный подход в наименьшей степени отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, являющиеся частью единого объекта недвижимости. Поскольку не представляется возможным обоснованное определение удельного веса расходов на создание оцениваемого помещения в общей сумме затрат на строительство единого объекта недвижимости, равно как выделение части прав на земельный участок, приходящихся на оцениваемый объект, в общей совместной собственности на землю под единым объектом недвижимости, постольку замена объекта оценки «другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства» является невозможной. Исходя из этого, в соответствии с п. 23 ФСО-1 определение стоимости объекта оценки затратным подходом является невозможным.

Сравнительный подход.

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

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- Информационный портал, базы данных недвижимости, аналитика, новости «Арендатор» (www.arendator.ru);
- Интернет-каталог «Недвижимость в России» (www.realty.ru);
- База данных предложений недвижимости в (www.avito.ru, www.izrukvruki.ru и др.);
- Периодической печати «Из рук в руки», «Бизнес-квартал».
- Информационный портал «РБК - Недвижимость» (www.realty.rbc.ru)
- Интернет-сайты риэлторских компаний.

Анализ вышеуказанных источников, а также анализ рынка недвижимости представленный в п. 3.2. настоящего отчета, показал, что на рынке представлено достаточное количество объектов аналогичного назначения, поэтому Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода.

Для расчета стоимости оцениваемого объекта Оценщик применял метод сравнения продаж, поскольку анализ рынка недвижимости, представленный в п. 3.2. настоящего отчета, показал достаточную развитость рынка недвижимости аналогичного оцениваемому назначению.

В качестве аналогов подбирались помещения, имеющие в своем составе как полезную площадь, так и вспомогательную (коридоры, санузла, иные места общего пользования, подсобные помещения).

Доходный подход.

Согласно п. 13 ФСО-1 «доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход собственность на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Сущность данного подхода заключается в следующем: средства, вложенные в имущество, должны приносить доход не меньший, чем та же сумма, размещенная альтернативным, наименее рискованным вариантом инвестирования.

В качестве дохода могут выступать: денежный поток, прибыль, дивиденды. В российской практике наиболее обоснованным выглядит использование в качестве показателя дохода денежного потока. Для оценки недвижимости как индивидуальной вещи наиболее часто за основу расчета денежного потока используется доход от аренды.

В данном случае применение методов доходного подхода нецелесообразно, поскольку экономическая ситуация и ситуация на рынке недвижимости достаточно напряженная, большое количество офисных площадей пустует, арендные ставки падают, но при этом цены продажи помещений оста-

ются стабильно высокими, и поэтому доходный подход, с его большим количеством косвенных расчетов и предположений, может значительно исказить реальную рыночную стоимость объекта. На основании вышесказанного, оценщик принял решение не использовать доходный подход при оценке объекта оценки.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества использовались следующие методы:

- в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж;

Затратный и доходный подход не применялся.

Результаты расчетов указанными методами приведены ниже.

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Рыночная стоимость объектов, рассчитанная методом сравнительного анализа продаж, может быть рассчитана по формуле:

$$C_c = P \times C_{ан}$$

где C_c - стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.;

P - площадь, кв.м;

$C_{ан}$ - средневзвешенная скорректированная стоимость 1 кв.м площади сопоставимых аналогов, руб.

Обычай делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения зданий и помещений выступает 1 квадратный метр общей площади по внутреннему обмеру. При этом для сохранения объективности, в качестве аналогов

подбирались помещения, имеющие в своем составе как полезную площадь, так и вспомогательную (коридоры, санузла, иные места общего пользования, подсобные помещения).

Выбор сопоставимых объектов и расчет стоимости объекта

Для определения стоимости объекта из многообразия предложений по аренде аналогичных объектов были выбраны аналоги наиболее близкие к объекту оценки по местоположению и техническому исполнению.

Таблица 20. Характеристики сопоставимых объектов

Наименование характеристики/объект	Характеристика		
	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
Права на объект недвижимости	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	единовремен	единовремен	единовремен
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка (время продажи)	4 кв. 2022	4 кв. 2022	4 кв. 2022
Местоположение	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. Капитана Королёва, 5	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 18А	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 16А
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Местонахождение в пределах города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
Площадь	122	140	35
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	красная линия	красная линия
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип площади	основные площади	основные площади	основные площади
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное
Наличие отдельного входа	-	+	-
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	средний	1	средний
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный
Состав арендной ставки	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
Тип парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Арендная ставка руб./кв.м/мес. без учета НДС	500	536	1 000
Источник информации	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_20_do_122_m_2_etazh_2619479039	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_140_m_24_13656946	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnaya_ploshchad_35_m_1977371887

К ценам аналогов были применены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Все корректировки, примененные к объектам-аналогам были приняты в среднем значении.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемого объекта использовалась относительная корректировка по параметрам согласно п.3.6 выше.

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 30 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в ниже следующей таблице и рассчитаны по формуле

Ошибка! Объект не может быть создан из кодов полей редактирования., где

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Расчет ставок аренды методом корректировок представлен в следующих таблицах.

Ниже приведен расчет за 1 кв.м площади объекта оценки, т.к. все объекты расположены на этажах выше первого и входят в один диапазон площадей.

Таблица 21. Корректировки, применяемые к объектам аналогам при расчете стоимости объекта оценки

	Единица измерения корректировки	объект оценки	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
Права на объект недвижимости		аренда	аренда	аренда	аренда
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	%		не требуется	не требуется	не требуется
Условия финансирования		единовремен	единовремен	единовремен	единовремен
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	%		не требуется	не требуется	не требуется
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	%		не требуется	не требуется	не требуется
Условия рынка (время продажи)		4 кв. 2022	4 кв. 2022	4 кв. 2022	4 кв. 2022
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	%		не требуется	не требуется	не требуется
Местоположение		Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Держинского, д. 87	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. Капитана Королева, 5	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 18А	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 16А
Статус населенного пункта		Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Местонахождение в пределах города		Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Площадь		60	122	140	35
различие по фактору			есть	есть	есть
корректировка по фактору	коэф.		1,07	1,07	0,97
Расположение относительно красной линии		внутриквартально	внутриквартально	красная линия	красная линия
различие по фактору			нет	есть	есть
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	0,80	0,80
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Тип площади		основные площади	основные площади	основные площади	основные площади
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Материал стен		капитальное	капитальное	капитальное	капитальное

различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Наличие отдельного входа		-	-	+	-
различие по фактору			нет	есть	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	0,85	не требуется
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)		1	средний	1	средний
различие по фактору			есть	нет	есть
корректировка по фактору	коэф.		1,18	не требуется	1,18
Физическое состояние объекта		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Состояние отделки		отделка, требующая косметического ремонта	среднее	среднее	среднее
различие по фактору			есть	есть	есть
корректировка по фактору	коэф.		0,86	0,86	0,86
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Состав арендной ставки		без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
различие по фактору			есть	есть	есть
корректировка по фактору	коэф.		1,00	1,00	1,00

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	измерения		1	2	3
Местоположение		Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Дзержинского, д. 87	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. Капитана Королёва, 5	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 18А	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 16А
Площадь	кв.м.	60,00	122	140	35
Статус цены			предложение	предложение	предложение
Арендная плата в мес./ руб. с учетом НДС	руб.		61 000	75 000	35 000
Арендная ставка руб./кв.м/мес. с учетом НДС	руб./кв.м/мес.		500	536	1 000
Корректировка на статус цены	%		-16,50%	-16,50%	-16,50%
Скорректированная цена	руб.		50 935	62 625	29 225
Ставка аренды	руб./кв.м/мес.		418	447	835
Первая группа корректировок					
Права на объект недвижимости		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		418	447	835

Условия финансирования		единоврем	единоврем	единоврем	единоврем
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		418	447	835
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		418	447	835
Условия рынка (время продажи)	дата	4 кв. 2022	4 кв. 2022	4 кв. 2022	4 кв. 2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		418	447	835
Вторая группа корректировок					
Местоположение		Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Дзержинского, д. 87	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. Капитана Королёва, 5	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 18А	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 16А
Статус населенного пункта		Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент	коэф.	0,72	0,72	0,72	0,72
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		418	447	835
Местонахождение в пределах города		Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
Коэффициент	коэф.	0,88	0,88	0,88	0,88
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		418	447	835
Расположение относительно красной линии		внутриквартально	внутриквартально	красная линия	красная линия
Корректировка	коэф.		1,00	0,80	0,80
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		418	358	668
Площадь	кв.м.	60,00	122	140	35
Корректировка	коэф.		1,07	1,07	0,97
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		447	383	648
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		447	383	648
Тип площади		основные площади	основные площади	основные площади	основные площади
Коэффициент	коэф.	1	1	1	1
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		447	383	648

	мес.				
Материал стен		капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		447	383	648
Наличие отдельного входа		-	-	+	-
Корректировка	коэф.		1,00	0,85	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		447	326	648
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)		1	средний	1	средний
Коэффициент	коэф.	1	0,85	1	0,85
Корректировка	коэф.		1,18	1,00	1,18
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		527	326	765
Физическое состояние объекта		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коэффициент	коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		527	326	765
Состояние отделки		отделка, требующая косметического ремонта	среднее	среднее	среднее
Коэффициент	коэф.	0,86	1,00	1,00	1,00
Корректировка	коэф.		0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		453	280	658
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		453	280	658
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		453	280	658
Состав арендной ставки		без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м/мес.		453	280	658
Количество корректировок	шт.		4	4	4
Удельный вес по количеству корректировок	%		33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная рыночная стоимость арендной ставки по количеству корректировок	руб./кв.м/мес.	565			
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	%		9,40%	47,76%	34,20%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены			44,86%	23,86%	31,28%
Средневзвешенная рыночная стоимость арендной ставки по отклонению от первоначальной цены	руб./кв.м/мес.	665			
Рыночная стоимость арендной пла-	руб./кв.м/	615			

ты с учетом НДС	мес.				
Рыночная стоимость арендной платы с учетом НДС	руб./мес.	36 900			

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В результате проведения оценки сравнительным подходом получены данные, приведенные в Таблице ниже.

Таблица 23 Согласование результатов, полученных при применении подходов

подходы оценки	стоимость, руб./мес.	весовой коэффициент	скорректированная стоимость, руб./мес.
затратный подход	не применялся	0,00	не применялся
сравнительный подход	36 900	1,00	36 900
доходный подход	не применялся	0,00	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости (дату проведения оценки): 21.10.2022 г. рыночная стоимость, составила следующие величины:

Таблица 24 Итоговая величина рыночной стоимости

Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости размера ежемесячного платежа арендной платы за право аренды, пользование и владение имуществом, руб./мес, с учетом округления до рубля с учетом НДС без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	Итоговая величина рыночной стоимости размера ежемесячного платежа арендной платы за право аренды, пользование и владение имуществом, руб./мес, с учетом округления до рубля без учета НДС без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Нежилое помещение, площадь 60 кв.м. кадастровый номер 40:03:112901:1823 расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Дзержинского, д. 87	36 900 руб./мес.	30 750 руб./мес

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки) не приведено в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна

«03» ноября 2022 г.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003 г.
2. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2007 г.
3. Орлов С. В., Ципкин Ю. А. Рыночная оценка имущества города. М. : Юнити, 2003 г.
4. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело ЛТД, 2000 г.
5. Харрисон Г. Оценка недвижимости. М., 1999 г.
6. Эккерт Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. М. : Стар. Интер., 1999 г.
7. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
8. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
9. Лейфер Л.А., Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г.
10. Интернет-сайты.

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: - метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости - способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) - способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ - износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ - износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование - функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) - процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от неиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

КОПИИ АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Свободного назначения от 20 до 122 м² 2 этаж 61 000 Р в месяц

8 915 801-63-69



Министр строительного надзора Московской области
на 2022 г. 2022
Закончено 73 объектов

Реквизиты продавца:
ООО «Бизнес-инвестор»
Подписаться на продавца

Единица измерения: квадратный метр

О помещении
Этаж: 2-й этаж
Общая площадь: 122 м²
Дополнительно: возмездно
Этаж: 2
Состояние: хорошее

Средства: залоговые
Назначение: складов
Средства: залоговые
Назначение: складов

Расположение
Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. Залюта-а Ковалева 5



Торговая площадь, 140 м² 75 000 Р в месяц

8 958 719-61-15



Реквизиты продавца:
ООО «Бизнес-инвестор»
Подписаться на продавца

Единица измерения: квадратный метр

О помещении
Этаж: 0-й этаж
Общая площадь: до 850 м²
Торговая площадь: 140 м²
Дополнительно: возмездно
Этаж: 1

Виды помещений: вкл.
Пол: бетон
Средства: залоговые
Назначение: складов

Расположение
Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. 50 лет Октября 18А



Великие Луки — Коммерческая недвижимость — Сдам. Прямое размещение

Офисная площадь, 35 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладки

35 000 Р в месяц

1 000 Р в месяц, за м² цены от 28 000 Р
с НДС/с НДС/с НДС

8 910 600-35-88

Написать сообщение

Отправить заявку

Свяжитесь с агентом по телефону или лично



Получить консультацию

Посетить на площадке



О помещении

Вид с улицы
Общая площадь: 35 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 2,5 м

Отделка: **обоями**
Тип планировки: **прямая**
Архитектура: **есть**

Расположение

Калининградская область, Боровской р-н, Балафаново, ул. 50 лет Октября, 16А

Скачать карту



Свой объект

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЗАКАЗЧИКА

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	28.10.2022
Регистрационный номер	****_***/***_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	28.10.2022
Дата получения запроса органом регистрации прав	28.10.2022

Сведения об объекте недвижимости - помещении

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	03.06.2016 13:13:26
Кадастровый номер	40:03:112901:1023
Номер кадастрового квартала	40:03:112901
Вид объекта недвижимости	002001003000, Квартира
Кадастровый номер объекта недвижимости (здания, сооружения), в пределах которого расположено помещение	40:03:112901:88
Площадь, в кв. метрах	60
Наименование помещения	Помещение
Назначение помещения	206001000000, Нежилое
Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме	нет
Имущество общего пользования	нет
Тип адреса	01, Установленный
ОКАТО	29206505000
Код КАДР	40004002004000100
Почтовый индекс	249000
Код региона	40, Калужская область
Район	р-н, Боровский
Муниципальное образование	г, Балабаново
Населенный пункт	городок, Балабаново-1
Улица	ул. Дзержинского
Дом	д. 87
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Калужская обл., Боровский р-н, г. Балабаново, городок. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87
ОКАТО	29206505000
Код региона	40, Калужская область
Описание местоположения	Калужская обл., Боровский р-н, г. Балабаново, городок. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87
Тип этажа	01, Этаж
Номер этажа	1
Ссылка на файл	/10.40.141.10/GKND0C/Newoks/40_03/Морозова Ольга Альгисовна/5199/5199571_E/Безымянный_20160603011129.jpg
path	1cfa01bf-8d60-486d-b1db-60c612d5a22d/d2bab0bd-c0aa-493a-99d9-4709d6af45ab/EXT_FILE
Кадастровая стоимость	2660036.4

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
--------------	----------

Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	24.06.2016 11:20:53
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	40-40/003-40/003/002/2016-1900/1
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области

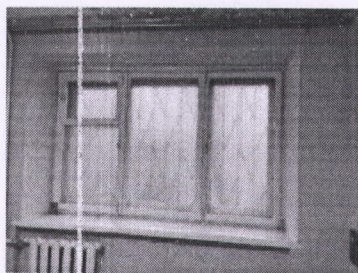
Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



IMG_6312



IMG_6313



IMG_6314



IMG_6315



IMG_6317



IMG_6318



IMG_6319



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
дата включения в реестр

112
№ согласно реестра

Козлова
Мария Юрьевна

паспорт 7004 619393, выдан Зареченским РОВД
г. Тулы 27.08.2004 г., код подразделения 712-004,
зарегистрирована: г. Тула, Промышленный пр. д. 10, кв. 66

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»

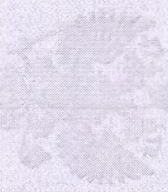
Генеральный директор
НП «СМАОС»



И.И.Бабичева

47

Диплом является государственной документацией
о профессиональной подготовке



Диплом дан право на владение новым видом
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 566



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 932847

Настоящий диплом выдан
Марии Князеве Козубови

в том, что она(а) с "01" февраля 2006 г. по "14" июля 2006 г.

прошла(а) профессионального переподготовку в (на) **Государственный образовательный университет высшего профессионального образования "Технический университет имени Лаврентия"** по программе профессиональной переподготовки **"Юриспруденция"** (специальность **"Юриспруденция"**)

Государственная аттестационная комиссия решением от "14" июля 2006 г.

участницей право (соответствие квалификации) **Козубови**

Марии Князеве

на владение профессией **Юрист** в сфере **Юриспруденция**

стоимость **100000** (сто тысяч) рублей



Город **Тутаев** 14 июля 2006 г.

Коз

г. Тула, Россия

«01» декабря 2021 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7491R/776/00318/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7491R/776/00318/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условия Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования преобладающую силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ИП Коллова Мария Юрьевна
Россия, 300000, Россия, Тульская, Тула, 7100
ИНН: 710301850021

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115152, г. Москва, ул. Шаболовская, д. 31, стр. «Б»
ИНН: 7713056834 К/УТ: 775001001
Лицензия: СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «08» января 2022 г. по 24:00 часов «07» января 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1 Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступившим в законную силу решением суда или приказаний Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

8.2 Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

И.о. Руководитель блока корпоративных продаж Тульского филиала

Толмичева Зоя Александровна

Доверенность №007521 от 01.09.2021 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Толмичева Зоя Александровна
Тел: 25-00-42 вн.242239 электронная почта: Tolmicheva.ZA@alfastrah.ru

45



сотрудниками Страхователя в период с «08» января 2021 г. по «07» января 2022г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Пастухова Т.А./

Страхователь:
ИП Козлова М.Ю.



/Козлова М.Ю./

Место и дата выдачи полиса:
г.Тула

«14» декабря 2020 г.

Полис № 7491R776/00518/C

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022460-2

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

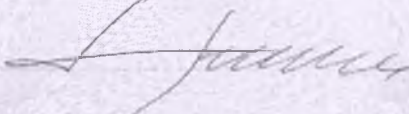
выдан

Козловой Марии Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

40

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022459-1 . 25 . июня 20 21 г.

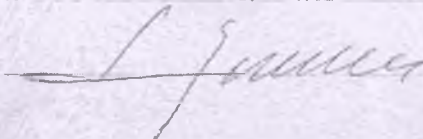
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Козловой Марии Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор  А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.