



Оценщик Козлова Мария Юрьевна
ИНН 710301850021 ОГРНИП 315715400023878
Почтовый адрес: 300000, город Тула, проспект Ленина, д. 33, а/я 3099
Телефон: +7 (919) 070-19-60

ОТЧЕТ № 79-6

об оценке рыночной стоимости
размера ежемесячного платежа арендной платы за право
аренды, пользование и владение имуществом:
нежилым зданием, площадью 226,5 кв.м., с кадастровым
номером: 40:03:112901:1435, расположенным по адресу:
Калужская область, Боровский муниципальный район,
городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул
Дзержинского, здание 87А

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Индивидуальный предприниматель
Козлова Мария Юрьевна

Тула 2022 год

Прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 53 страниц
Козлова М.Ю.



СОДЕРЖАНИЕ	2
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
Глава 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. Сведения об ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	7
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
1.5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности. подходы и методы оценки Объекта	7
1.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	8
1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ Исполнителя.....	8
Глава 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.....	10
2.1. Характеристика объекта аренды.....	10
Глава 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	12
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	12
3.2. Рынок коммерческой недвижимости Воронежской области	13
3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	15
Глава 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	17
4.1. Выбор методов оценки	17
4.2. РАСЧЕТ Рыночной СТОИМОСТИ арендной платы за пользование ОБЪЕКТОМ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	18
4.3. Согласование результатов и Определение итоговой величины рыночной стоимости арендной платы	28
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	30
ГЛОСАРИЙ 31	
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	33

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании муниципального контракта № 79 от «18» июля 2022 г. индивидуальным предпринимателем Козловой Марией Юрьевной оказаны услуги по определению рыночной стоимости размера ежемесячного платежа арендной платы за право аренды, пользование и владение имуществом: нежилым зданием, площадью 226,5 кв.м., с кадастровым номером: 40:03:112901:1435, расположенным по адресу: Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, здание 87А

и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки): 27.07.2022 г., рыночная стоимость ставки арендной платы объекта составит следующую величину:

Результаты определения рыночной стоимости размера ежемесячного платежа арендной платы за право аренды, пользование и владение имуществом при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта оценки	Стоимость ставки арендной платы объекта оценки, в результате применения подхода, округленно, руб/кв.м с учетом НДС, без учета коммунальных платежей в месяц			Рыночная стоимость арендной платы объекта оценки, руб. в мес. с учетом НДС, без учета коммунальных платежей	Рыночная стоимость арендной платы объекта оценки, руб. в год. с учетом НДС, без учета коммунальных платежей
	Затратный	Сравнительный	Доходный		
Нежилое здание, площадью 226,5 кв.м., с кадастровым номером: 40:03:112901:1435, расположенное по адресу: Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, здание 87А	Не применялся	577	Не применялся	130 690,50	1 568 286,00
<i>Удельный вес</i>	0	1	0	-	-

Итоговый результат определения рыночной стоимости объекта:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, без учета коммунальных платежей
Ставка арендной платы нежилого здания, площадью 226,5 кв.м., с кадастровым номером: 40:03:112901:1435, расположенным по адресу: Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, здание 87А, руб/кв.м в месяц	577
Ставка арендной платы нежилого здания, площадью 226,5 кв.м., с кадастровым номером: 40:03:112901:1435, расположенным по адресу: Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, здание 87А2, руб. в месяц	130 690,50
Ставка арендной платы нежилого здания, площадью 226,5 кв.м., с кадастровым номером: 40:03:112901:1435, расположенным по адресу: Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, здание 87А, руб. в год	1 568 286,00

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна

«27» июля 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 1. Задание на оценку

Показатель	Значение
Объект оценки	Нежилое здание, площадью 226,5 кв.м., с кадастровым номером: 40:03:112901:1435, расположенное по адресу: Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, здание 87А
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Собственность Субъект права: Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области
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	Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений Согласно п. 26 ФСО №1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п. 8 ФСО №1).
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Рыночная стоимость платы за пользование (арендная стоимость) – это разновидность рыночной стоимости. Это величина арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях, т. е. если: на дату оценки объект не занят и готов к сдаче в аренду на условиях конкурентного рынка, а арендодатель и арендатор достаточно осведомлены о характеристиках объекта и действуют разумно и без принуждения; период экспозиции объекта недвижимости достаточен для того, чтобы собственник был доступен для потенциальных арендаторов, а также для согласования величины арендной платы, заключения договора об аренде и других

Показатель	Значение
	<p>условий, необходимых для сдачи объекта в аренду; состояние рынка, динамика ставок арендной платы и другие условия являются типичными на дату оценки стоимости аренды, т. е. не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды такого типа и данного вида недвижимости;</p> <p>при определении стоимости аренды не учитываются предложения завышенных (заниженных) арендных ставок потенциальным арендатором, имеющим особый интерес к данному объекту недвижимости, а также находящимся в родственных или деловых связях с арендодателем.</p> <p>Рыночная стоимость платы за пользование объектом недвижимости является разновидностью рыночной стоимости и оценивается при сдаче объекта недвижимости в краткосрочную или долгосрочную аренду.</p>
Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки)	Датой определения стоимости объекта оценки является 27.07.2022 г.
Срок проведения оценки	Работы по проведению оценки Объекта проводились в период с 08.07.2022 г. по 27.07.2022 г.
Дата составления отчета	Датой составления отчета является 27.07.2022 г.
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	<p>При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 вменялся 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 несут владельцы источников их получения. 5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав. 6. 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. 7. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное. 8. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное. 9. 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. 10. 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. 11. 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.

Показатель	Значение
	12. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

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

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизиты	Значение
ФИО:	Козлова Мария Юрьевна
Место нахождения:	300020, г. Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Почтовый адрес:	300000, г. Тула, проспект Ленина, д. 33, а/я 3099
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 40802810400014799429 в АО ЮниКредит Банк г. Москва, к/с 30101810300000000545, БИК 044525545
Страховой полис:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика – АО «АльфаСтрахование» №7491R/776/00318/21, страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса: с 08.01.2022 г. по 07.01.2023 г.
Сведения об образовании	Диплом Тульского Государственного Педагогического университета им. Л. Н. Толстого №ВСА 0254136 от 10.11.2004 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 (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»

Адрес: 249000, Калужская область,

г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 9А

ИНН 4003005597/КПП 400301001

Банк ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ//УФК по Калужской области

г. Калуга

БИК ТОФК 012908002

Единый казначейский счет 40102810045370000030

Казначейский счет

03231643296061053700

1.5. 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» (с изменениями на 13 июля 2015 года) (редакция, действующая с 1 января 2016 года), 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 Минэкономразвития 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).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов». Копии всех предоставленных Заказчиком документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 3. Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа		
1.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия
2.	Технический паспорт	Копия

1.7. 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 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.

Глава 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Характеристики Объекта аренды представлены в Таблице 5 и определены на основе документов, предоставленных Заказчиком (таблица 4).

Таблица 5. Описание характеристик объекта аренды

Местоположение объекта оценки	
Местоположение	Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, здание 87А
Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение объекта оценки	нежилые помещения
Тип объекта оценки	ОСЗ
Назначение	нежилое
Возможное использование (в соответствии с НЭИ)	ПСН
Физическое состояние здания в котором расположен объект	Хорошее
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв.м	226,5
Наличие отдельного входа	отдельный вход
Общее состояние отделки	Среднее состояние
Тип ремонта	Простая отделка
Наличие инженерных коммуникаций	отопление, электричество, водопровод, канализация
Балансовая стоимость остаточная, руб.	Не предоставлена

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей подробно представлены в документах, предоставленных Оценщику Заказчиком, и приведенных в Приложении к настоящему отчету.

Сведения об обременениях: В предоставленных Заказчиком документах на объект аренды не зарегистрировано обременений. Дополнительная экспертиза по данному факту не проводилась (в соответствии с п.3 и п. 5 раздела 1.9 настоящего отчета «...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 несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав...»).

Согласно п.7 раздела III ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), ...оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений)...»

Сведения об износе и устареваниях:

Объекты, подобные объектам аренды, востребованы потребителем и продаются и сдаются в аренду в настоящее время в большом количестве. Таким образом, объект соответствует объемно-планировочным решениям, широко применяемым в настоящее время. Повышенных затрат, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта (по сравнению с аналогичными), оценщиком не выявлено. При анализе рынка недвижимости, не было выявлено никаких внешних факторов ускоренного устаревания (Каких-либо законодательных ограничений, связанных с оцениваемым объектом и возможными видами его эксплуатации не выявлено. Общее состояние экономики в РФ характеризуется относительной стабильностью. Внутренних (связанных с конструктивными особенностями строительства объекта) факторов ускоренного устаревания также не выявлено. Таким образом, можно сделать вывод о том, что износ объекта оценки соответствует нормативному, устареваний объекта не выявлено.

Местоположение объекта оценки:



Рис. №2 Местоположение объекта оценки

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. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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.

3.2. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продажа Аренда

Регион: Калужская область ▾ Тип недвижимости: Прочая коммерческая недвижимость ▾ Период: 1 год ▾ Зависимость: Нет ▾

Стоимость в валюте: рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Калужская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.07.2022)
Производственные помещения (м ²)	21 733 руб.	+ 1 189 руб. За м ²	904 398 ... 200 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	51 696 руб.	- 4 117 руб. За м ²	35 028 ... 241 865 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	58 350 руб.	+ 14 413 руб. За м ²	112 200 .. 100 000 000 руб. за объект

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
21 июля 2022	21792.9	+10.92%	51695.9	-10.59%	56349.9	+6.29%
30 июня 2022	18926	-11.2%	57169.9	-263.72%	54345.9	+1.23%
17 июня 2022	21043.9	-2.71%	219370.9	-2.77%	53340.36	+6.53%
06 июня 2022	21614.4	-2.26%	225444.9	-9.22%	50400.5	+1.92%
20 мая 2022	23405.1	-29.05%	236478.9	+17.31%	49430.4	-7.05%
08 мая 2022	29503.8	+22.82%	198913.5	-67.96%	52915.5	+3%
21 апреля 2022	22770.9	-0.76%	93935.5	+11.47%	51330.9	+4.5%
11 апреля 2022	22940.7	-30.06%	58338.9	-4.21%	49019.4	-4.41%
29 марта 2022	29844.2	+0%	93712.1	-0%	51779.2	+0%
24 марта 2022	29844.2	+4.01%	59712.1	-126.19%	51179.2	-3.74%
10 марта 2022	28946.9	-2.72%	132769.9	-0.6%	53095.9	+4.3%
24 февраля 2022	29426.9	-5.05%	133599.5	-2.11%	50813.78	-8.86%
11 февраля 2022	30912.2	+19.13%	136784.4	+1.79%	54210.5	+11.61%
29 января 2022	24997.2	+0.06%	128449.1	-59.16%	47919.9	-0.3%
14 января 2022	22733.4	+11.69%	56314.4	-9.31%	46053.32	+11.42%
30 декабря 2021	20075.92	-2.56%	61555.12	-4.05%	42670.43	+2.88%
19 декабря 2021	20593.9	-1.5%	84046.56	+7.25%	41352.7	-18.72%
03 декабря 2021	20903.3	+13.71%	59402.4	-2.44%	49267.38	+6.21%
19 ноября 2021	18037.5	+2.96%	60859.7	-1.82%	44309.95	+2%
06 ноября 2021	17504	+3.32%	59751.14	+0.35%	43421.6	-2.4%
22 октября 2021	13923.9	-9.59%	59542.1	-1.83%	44699.7	-1.86%
06 октября 2021	18593.4	-5.17%	53451.9	+0.39%	45745.82	-5.22%
26 сентября 2021	19523.88	+7.12%	52665.9	+2.97%	48134.92	-33.26%
10 сентября 2021	18133.2	+2.89%	51443.3	-6.51%	64142.9	+17.83%
26 августа 2021	17615	-18.08%	54277.92	-1%	52932.38	+18.99%
12 августа 2021	20447.52	-0.47%	53738.2	-3.85%	42974.22	-2.24%
31 июля 2021	20543.3		55812.4		43939.9	

Источник информации https://kaluzhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/?_gl=1*m6f67c*_ga*MTUxNjI5ODI2OS4xNjU4ODQ3OTcw*_ga_TX3NZ7XFBD*MTY1ODg0Nzk3MC4xLjEuMTY1ODg0Nzk3OC4w

Ценообразующие факторы

При определении рыночной стоимости использовались значения ценообразующих факторов, основанные на коллективных экспертных оценках параметров рынка недвижимости, определенных в результате экспертного опроса, результаты которого приведены в Справочниках оценщика недвижимости («Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л. А., 2020 г.).

Выделяются два вида корректировок: процентные («скидка на торг») 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 данном источнике 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 9. 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.

3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и 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 наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

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

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка 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 участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

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 объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Оцениваемые объекты относятся к нежилому фонду, поэтому использование их в качестве жилых не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЯ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объектов оценки в качестве производственно-складских помещений:

- 1) Оцениваемые помещения являются нежилыми;
- 2) Наличие рыночного спроса;
- 3) Местоположение объектов оценки;

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании объектов оценки в качестве производственно-складских помещений:

- 1) Не достигается максимальная эффективность;
- 2) Правовая обоснованность.

ТОРГОВО-ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объектов оценки в качестве торгово-офисных помещений:

- 1) Оцениваемые помещения являются нежилыми;
- 2) Наличие рыночного спроса;
- 3) Финансовая оправданность;
- 4) Удачное расположение в пределах города и квартала;
- 5) Планировка площадей и состояние отделки соответствует офисно-торговому объекту.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой 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 в качестве офисно-торговых помещений.

Глава 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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.

Выбор методов расчета величины рыночной стоимости арендной платы.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется **методом сравнительного анализа договоров аренды** (либо предложений к аренде).

Затратный подход. При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

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

Учитывая особенность объекта оценки, и в связи с отсутствием на рынке информативных сведений о возможных доходах, полученных или прогнозируемых в результате эксплуатации объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что с учетом требований п.п.16 и 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), доходный подход не может быть применен, т.к. ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Оценщиком было принято решение отказаться от применения затратного и доходного подходов при оценке рыночной стоимости арендной платы, т.к. применение только сравнительного подхода дает более надежные и достоверные результаты. Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными, поскольку вышеуказанные условия и рекомендации выполнены.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости арендной платы Объекта аренды оценщик использовал следующие методы:

- в рамках сравнительного подхода – метод сравнительного анализа предложений к аренде.
Затратный и доходный подходы не применялись.

Результаты расчетов указанными методами приведены ниже.

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОМ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа.

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости района расположения объекта, для оцениваемого объекта были выявлены следующие сопоставимые объекты, наиболее близкие по местоположению и иным ценообразующим характеристикам.

Оценщики исходили из предположения, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади. При этом, учитывался тот факт, что арендные ставки для выбранных объектов-аналогов не включают коммунальные и эксплуатационные расходы.

Таблица 11. Характеристики сопоставимых объектов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник информации (агентство, сайт, агент, телефон)	-	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_35_m_2493010538	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/276088238/	https://onreal.ru/balabanovo/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/27979924
Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС	-	25 000	65 880	225 000
Арендная ставка в месяц, руб./кв.м с учетом НДС	-	714	540	643
Передаваемые права на объект	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (продажи)	27.07.2022	26.07.2022	19.07.2022	19.05.2022
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть
Местоположение	Боровский мун р-н, г/п Город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, д. 87А	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. Гагарина, 28	Калужская область, Боровский район, Балабаново, ул. Капитана Королева, 5	Калужская область, Балабаново, Боровская улица, 7
Назначение	нежилое	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Площадь объекта, кв.м	226,5	35	122	350
Этаж расположения	1	цоколь	2	1
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	общий вход	отдельный вход
Физическое состояние здания в котором расположен объект	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип ремонта	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие оборудования, мебель, технику	нет	нет	нет	нет
Дополнительное улучшение	нет	нет	нет	нет
Инженерные коммуникации (отопление, электроосвещение)	отопление, электричество, водопровод, канализация	отопление, электричество, водопровод, канализация	отопление, электричество, водопровод, канализация	отопление, электричество, водопровод, канализация
Эксплуатационные и коммунальные платежи	в арендную ставку не входят коммунальные платежи	не входят в арендную ставку	не входят в арендную ставку	не входят в арендную ставку
Дополнительная информация		Объект принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Объект принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Объект принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

К ставкам аренды аналогов были применены следующие корректировки:

Условия финансирования сделки При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. В данном случае корректировка не применяется.

Условия продажи Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В данном случае корректировка не применяется.

Корректировка на время продажи. Корректировка учитывает изменение цен на рынке недвижимости, и не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на время продажи также не требуется.

Поправка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка определена на основе данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020г.).

Таблица 12. Скидка на уторговывание

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	7,7%	19,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	8,8%	22,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	8,3%	19,4%
4. Стрит-ритейл	13,9%	8,1%	19,7%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	8,5%	20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	8,9%	22,1%

Корректировка на характер расположения. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Корректировка на статус населенного пункта.

Корректировка определена на основе данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020г.).

Таблица 14. Корректировка на статус населенного пункта

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.79	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.71	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.63
Прочие населенные пункты	0.49	0.47	0.51

Поправка на тип объекта.

Корректировка определена на основе данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020г.).

Таблица 15. Поправка на тип объекта

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	0.90	0.85	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	0.87	0.96

Поправка на расположение в здании.

Корректировка определена на основе данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020г.).

Таблица 16. Поправка на расположение в здании

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.87	0.80	0.93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.78	0.70	0.84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.69	0.59	0.77

Поправка на наличие отдельного входа.

Корректировка определена на основе данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020г.).

Таблица 18. Поправка на 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	0,86	0,80	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

Поправка на площадь.

Корректировка определена на основе данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020г.).

Таблица 19. Поправка на разницу в площади

Таблица 80

Площадь, кв. м		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Поправка на техническое состояние. На стоимость недвижимости влияет ее техническое состояние.

Корректировка определена на основе данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020г.).

Таблица 20. Поправка на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,74	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,82	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «плюс» («премиум») к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,16	1,33

Поправка на тип ремонта.

Корректировка определена на основе данных опубликованных на интернет портал «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2698-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>).

Таблица 21. Поправка на тип ремонта

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,94	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытия, подвесные натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение: полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,23	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,10

Поправка на физическое состояние здания, в котором расположен объект.

Корректировка определена на основе данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020г.).

Таблица 22. Поправка на физическое состояние здания, в котором расположен объект

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 состоянии	1.22	1.15	1.30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.72	0.65	0.80
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.21	1.14	1.29
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.73	0.66	0.80

Поправка на наличие/отсутствие коммунальных платежей в арендной ставке.

Корректировка определена на основе данных Справочника.

Таблица 23. Корректировка на наличие/отсутствие коммунальных платежей в арендной ставке

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
Итого коммунальные платежи	12,8%	11,1%	14,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
Итого эксплуатационные платежи	11,5%	10,2%	12,8%
Итого типовые расходы арендатора	24,3%	22,0%	26,5%

Веса аналогов

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

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где}$$

D - весовой коэффициент;

Q - общее количество корректировок;

q — количество корректировок аналога;

p — количество аналогов.

Таблица 24. Определение рыночной стоимости улучшений методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС	-	25 000	65 880	225 000
Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	714	540	643
Передаваемые права на объект	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	714	540	643
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	714,00	540,00	643,00
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с НДС/кв.м	-	714,00	540,00	643,00
Дата предложения (продажи)	27.07.2022	26.07.2022	19.07.2022	19.05.2022
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	714,00	540,00	643,00
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торгов	Цена предложения, торгов	Цена предложения, торгов
Корректировка	-	-20,50%	-20,50%	-20,50%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	568,00	429,00	511,00
Местоположение	Боровский мун р-н, г/п Город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, д. 87А	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. Гагарина, 28	Калужская область, Боровский район, Балабаново, ул. Капитана Королева, 5	Калужская область, Балабаново, Боровская улица, 7
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	568,00	429,00	511,00
Назначение	нежилое	ПСН	ПСН	ПСН

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	568,00	429,00	511,00
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	-	4,20%	4,20%	4,20%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	592,00	447,00	532,00
Площадь объекта, кв.м	226,5	35	122	350
Корректировка	-	-18,00%	-10,00%	8,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	485,00	402,00	575,00
Этаж расположения	1	цоколь	2	1
Корректировка	-	28,00%	14,90%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	621,00	462,00	575,00
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	общий вход	отдельный вход
Корректировка	-	0,00%	16,20%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	621,00	537,00	575,00
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	621,00	537,00	575,00
Тип ремонта	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с НДС/кв.м	-	621,00	537,00	575,00
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	621,00	537,00	575,00
Наличие оборудования, мебель, технику	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная	-	621,00	537,00	575,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м				
Дополнительное улучшение	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	621,00	537,00	575,00
Инженерные коммуникации (отопление, электроосвещение)	отопление, электричество, водопровод, канализация	отопление, электричество, водопровод, канализация	отопление, электричество, водопровод, канализация	отопление, электричество, водопровод, канализация
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	621,00	537,00	575,00
Эксплуатационные и коммунальные платежи	в арендную ставку не входят коммунальные платежи	не входят в арендную ставку	не входят в арендную ставку	не входят в арендную ставку
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная Арендная ставка в месяц, руб. с учетом НДС/кв.м	-	621,00	537,00	575,00
Суммарные корректировки, %	-	70,7000%	65,8000%	32,7000%
Промежуточный показатель	-	0,71	0,66	0,33
Весовые коэффициенты	-	0,310934	0,318609	0,370457
Цена с учетом удельного веса, руб/кв.м	-	193	171	213
Средневзвешенная стоимость, руб. с учетом НДС/кв.м в месяц	577			
Стоимость, руб. с учетом НДС в месяц	130 690,50			
Стоимость, руб. без учета НДС в год	1 568 286,00			

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости (дату проведения оценки): 27.07.2022 г. рыночная стоимость ставки арендной платы за пользование с учетом округления составит:

Таблица 21. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта оценки	Стоимость ставки арендной платы объекта оценки, в результате применения подхода, округленно, руб/кв.м с учетом НДС, без учета коммунальных платежей в месяц			Рыночная стоимость арендной платы объекта оценки, руб. в мес. с учетом НДС, без учета коммунальных платежей	Рыночная стоимость арендной платы объекта оценки, руб. в год. с учетом НДС, без учета коммунальных платежей
	Затратный	Сравнительный	Доходный		
Нежилое здание, площадью 226,5 кв.м., с кадастровым номером: 40:03:112901:1435, расположенное по адресу: Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, здание 87А	Не применялся	577	Не применялся	130 690,50	1 568 286,00
<i>Удельный вес</i>	0	1	0	-	-

Таблица 22. Итоговый результат определения рыночной стоимости объекта:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, без учета коммунальных платежей
Ставка арендной платы нежилого здания, площадью 226,5 кв.м., с кадастровым номером: 40:03:112901:1435, расположенным по адресу: Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, здание 87А, руб/кв.м в месяц	577
Ставка арендной платы нежилого здания, площадью 226,5 кв.м., с кадастровым номером: 40:03:112901:1435, расположенным по адресу: Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, здание 87А2, руб. в месяц	130 690,50
Ставка арендной платы нежилого здания, площадью 226,5 кв.м., с кадастровым номером: 40:03:112901:1435, расположенным по адресу: Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, здание 87А, руб. в год	1 568 286,00

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна

«27» июля 2022 г.



М.П.

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. Носов С. И. оценка земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования. М. :Питер, 2005 г.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2007 г.
4. Орлов С. В., Ципкин Ю. А. Рыночная оценка имущества города. М. : Юнити, 2003 г.
5. Оценка рыночной стоимости земельных участков / под ред. Д. Б. Арбатского, Л. И. Кошкина. М. :ВШПП, 2003 г.
6. Петров В. И. оценка стоимости земли. М. :Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005 г.
7. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело ЛТД, 2000 г.
8. Харрисон Г. Оценка недвижимости. М., 1999 г.
9. Эккерт Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. М. : Стар. Интер., 1999 г.
10. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
11. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
12. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, №2 и №3), утверждены Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 254, №255, №256 «Об утверждении Федерального стандарта оценки».
3. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
4. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

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.

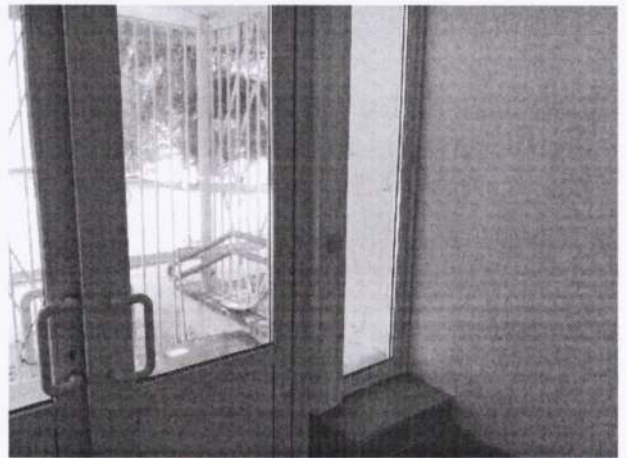
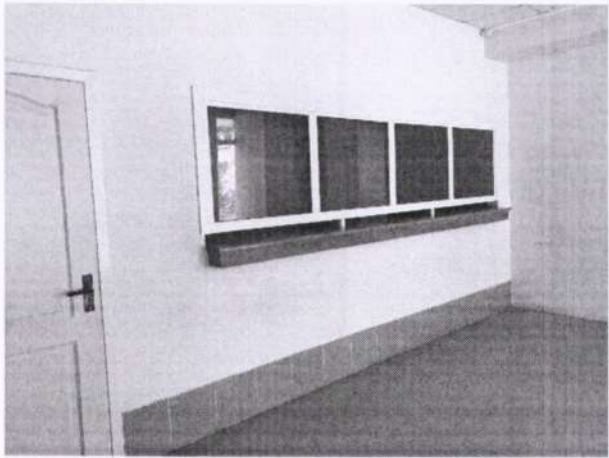
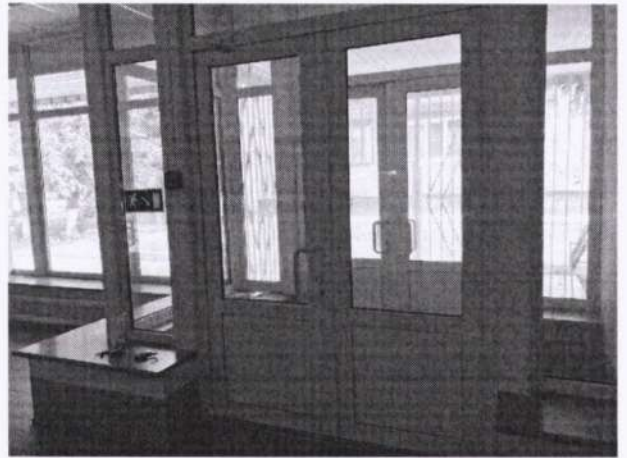
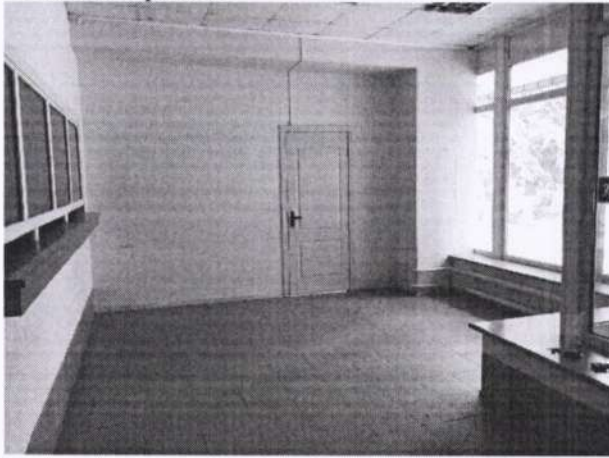
Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

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.

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА И ОЦЕНЩИКА

Фотоматериалы



Ценовая информация:

https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_35_m_2493010538

avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_35_m_2493010538

Балабаново — Коммерческая недвижимость — Сдам — Офисное помещение

Офис, 35 м²

25 000 Р в месяц ▾

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

25 июля в 22:31

8 571 Р в год за м² залог 25 000 Р
или предложите свою цену



8 910 860-71-09

Написать сообщение
Отвечает около часа

Александр
Арендодатель
На Авито с февраля 2017



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2493010538 14 (+2)



avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_35_m_2493010538



О помещении

Общая площадь: 35 м²

Этаж: цокольный

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 12 мес

25 000 Р в месяц ▾

8 571 Р в год за м² залог 25 000 Р
или предложите свою цену

8 910 860-71-09

Написать сообщение
Отвечает около часа

Александр
Арендодатель
На Авито с февраля 2017



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2493010538 14 (+2)

Расположение

Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. Гагарина, 28 [Показать карту](#)

Описание

Помещение находится в жилом комплексе. Отдельный вход.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

[Пожаловаться](#)

Свободное назначение, от 40 до 122 м²

Калужская область, Боровский район, Балабаново, ул. Капитана Королева, 5 На карте

В избранные < >



От 40 до 122 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Доступные площади

40 м ²	8 400 Р/м ² в год	28 000 Р/мес.
122 м ²	6 480 Р/м ² в год	65 880 Р/мес.

Отзывы о сайте

от 28 000

до 65 880 Р/мес.

от 6 480 Р/м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

+7 962 372-05-68

Позвоните, чтобы уточнить детали объявления (800) 0-00-00
или напишите сообщение

Написать

ID 68196866



Ресторан

VIP бизнес-клуб

Отзывы

от 28 000

до 65 880 Р/мес.

от 6 480 Р/м² в год

+7 962 372-05-68

Позвоните, чтобы уточнить детали объявления (800) 0-00-00
или напишите сообщение

Написать

ID 68196866



Ресторан

**VIP бизнес-клуб
CLUB 500
в Краснодаре!
Оборот 100+ млн!**

onreal.ru/balabanovo/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/27979924 Узнать больше

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 300 М2, В АРЕНДУ В БАЛАБАНОВО, БОРОВСКАЯ УЛИЦА, 7

Калужская область, Балабаново, Боровская улица, 7 добавлено 19 мая в 12:08

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ЦЕНА
225 000 ₪
 Без залога
 Без комиссии
 Без предоплаты

Новосел Владис

onreal.ru/balabanovo/arenda-pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya/27979924

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь

300 м²

Сдается в аренду торговое помещение в Балабаново

Расположение: Калужская область, город Балабаново, улица Боровская, дом 9а

Помещение площадью 350 кв. м., расположено на 1ом этаже нового торгово-офисного центра

Зона погрузки-разгрузки товаров, вместительная парковка, рядом остановка общественного транспорта.

Отличный автомобильный трафик, рядом жилой массив, возможность размещения вывески на фасаде здания.

Условия аренды обсуждаем индивидуально, приглашаем к сотрудничеству федеральные торговые сети.

СДАЧА ОБЪЕКТА 1 КВАРТАЛ 2021 ГОДА

Для получения дополнительной информации позвоните нам по телефону

Стоимость аренды договорная

БЕЗ КОМИССИИ !!!

ООО ЮЗТАН

Документы, предоставленные заказчиком

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

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	14.07.2022
Регистрационный номер	****-*** / ****-*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	14.07.2022
Дата получения запроса органом регистрации прав	14.07.2022

Сведения об объекте недвижимости - здании

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	21.01.2014 0:00:00
Кадастровый номер	40:03:112901:1435
Номер кадастрового квартала	40:03:112901
Вид объекта недвижимости	002001002000, Здание
Кадастровые номера иных объектов недвижимости (земельных участков), в пределах которых расположен объект недвижимости	40:03:112901:37
Площадь, в кв. метрах	226.5
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Назначение здания	204001000000, Нежилое
Наименование здания	здание
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение город Балабаново, г Балабаново, ул Дзержинского, здание 87А
Кадастровая стоимость	2175161.04
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	29.11.2017 15:10:48
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	40:03:112901:1435-40/003/2017-2
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области

Ограничения прав и обременения объекта недвижимости

Наименование	Значение
Ограничение права и обременение объекта недвижимости	
Дата постановки на учет/ регистрации	27.11.2003 0:00:00
Номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости	40-01/03-05/2003-436
Вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости	022006000000, Аренда
Дата начала действия	27.11.2003
Дата прекращения действия	25.11.2012
Срок действия ограничения/обременения (Продолжительность)	с 27.11.2003 по 25.11.2012
Номер реестровой записи	40:03:112901:1435-40.RRIGHTS.E.919361003
Номер регистрации вещного права	40-40-03/029/2014-962
Сведения о правообладателе	Сельскохозяйственный потребительский заготовительный снабженческо-сбытовой кооператив "Агрофирма Кедр" 4003027417, 1074025006879
Документ-основание	558401010209, Договор аренды (субаренды) Договор аренды государственного имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления от 28.11.2002 г., 2002-11-28

Сведения о сделках, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа

Наименование	Значение
Сведения о сделке	
Вид сделки	454002001000, Договор аренды (субаренды)

Статус записи об объекте недвижимости

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

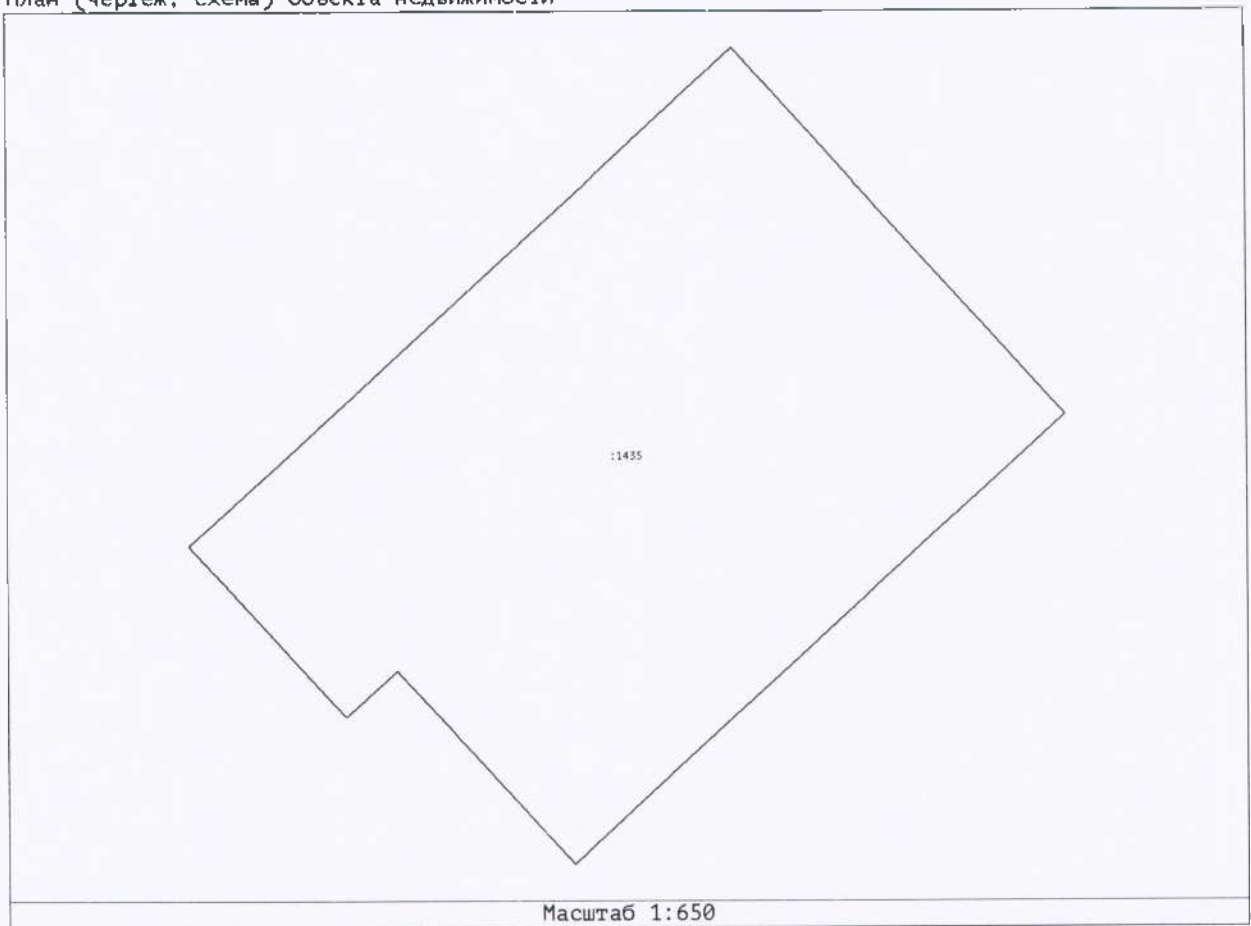
Объекты капитального строительства

Номер точки	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м
-------------	---	---	------------------	----------------

40:03:112901:1435

Система координат:				
СК кадастрового округа				
1				
1	507166.29	1323039.27	-	0,1
2	507155.57	1323048.91	-	0,1
3	507142.45	1323034.56	-	0,1
4	507148.10	1323029.39	-	0,1
5	507146.74	1323027.90	-	0,1
6	507151.73	1323023.33	-	0,1

План (чертеж, схема) объекта недвижимости



Домашний номер
40-03-11-876-03

118

Приложение № 4

РФ

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

ГУП "Бюро оценки
и
технической
инвентаризации"
"КОПИЯ ВЕРНА"
Подпись

Стефанов

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Земли

(назначение нежилого строения)

Стефанов

Самодельный

Дзержинская

Квартал № _____

Инвентарный №

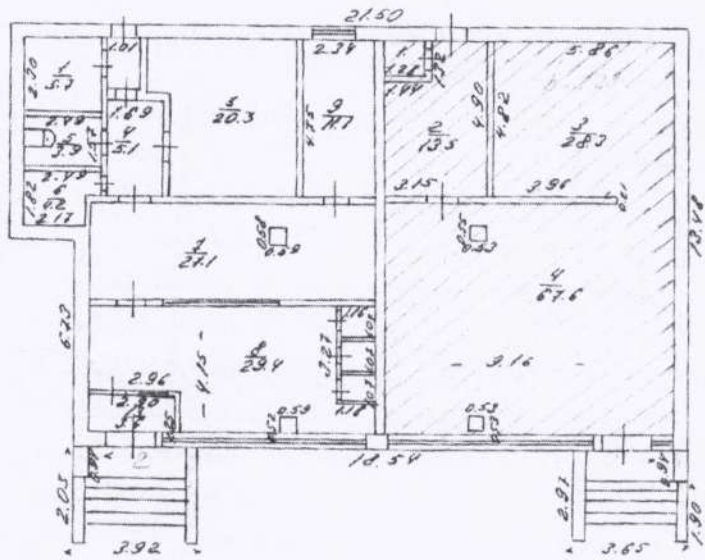
876

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МЖКХ РФ от _____

№ _____

*время
сформирован
на территории
МЖКХ*





двор
2=3.98

КОПИ
ВЕРН



МЖКХ РСФСР	БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО ИНВЕНТА <i>Боровское</i>	ИНВ. №
ПИСТ №	<i>г. Боровское - 1 ул. Горьковского</i>	М 1.000
Дата		Подпись
<i>12.02.2002</i>	<i>Мухоморов И.И.</i>	
Исполнитель	<i>Борисов И.В.</i>	

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Этаж (подвальный, цокольный и первый и второй этажи)	№№ помещений, квартир, торговых складских и пр.	№№ комнат, кухни, прихож., корид. и т.п. по слем чертеж строен	Назначение частей помещений (жилая комната, торговое помещение, классная комната, больничная палата, кухня, прихож., коридор, ванная, магазин, складочн. помещение и т.п.)	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)						Высота помещений по внутреннему обмеру в метр (от пола до потолка)
				общая, полезная	формула вычисления площадей	в том числе				
						предназначен под Учрежд. канцелярию и т.п.	жилая	торговая	складочная	
1	1	1	коридор	1,5						3,27
	2	2	кор. комнаты	13,5						
	3	3	кор. зал	28,3		28,3				
	4	4	кор. зал	67,6		67,6				
	Итого по этаж -				110,9		95,9		15,0	
остаток				н.п.						
1	1	1	жилая	5,7					5,7	
	2	2	коридор	1,6					1,6	
	3	3	оборудованная	20,3					20,3	
	4	4	коридор	5,1					5,1	
	5	5	буфет	3,9					3,9	
	6	6	кор. комнаты	4,2					4,2	
	7	7	оборудованная	27,1		27,1				
	8	8	буфет	29,4		29,4				
	9	9	жилая	11,1					11,1	
	10	10	кладовая	1,2					1,2	
	11	11	кладовая	1,2					1,2	
	12	12	кладовая	1,2					1,2	
	13	13	коридор	3,6					3,6	
	Итого по этажу				115,6		58,5	95,9		74,1
остаток				н.п.						
Итого по этажу				226,5		58,5	95,9		74,1	
остаток				н.п.						
ВСЕГО				410,9		95,9		15,0		

исполнителя *Сидорова ИИ*

Подпись контролера

использования помещения не по назначению обязательно указывать в знаменателе подо что используется



122

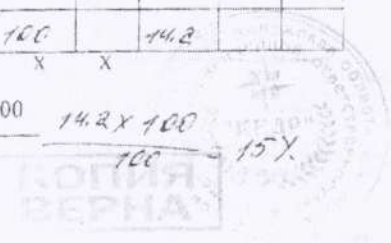
VI Описание конструктивных элементов здания и определение износа

капитальности I Год постройки 1950 Число этажей двух
 Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента	Износ в %	% износа к строению гр. 7 мр. 8 100	Текущие изменения износа в %	
								элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Фундаменты	бетонный		6	1	6	30	4,8		
Стены и их наружная отделка	кирпичная t = 0,45		12	1	12	30	5,4		
Перегородки	кирпичная					15			
Полы	деревянные	дубовые доски	14	1	14	25	3,5		
	междуэтажные								
	надподвальными								
Потолки	русская		12	1	12	10	1,2		
Двери	деревянные		7	1	7	5	0,35		
Окна	деревянные		16	1	16	5	0,8		
	оконные	раббиты, штукатурка, створки, рамы				5			
Внутренняя отделка	штукатурка, обои, краска, панели, плинтусы		3	1	3	5	0,15		
Санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление	металлическое							
	водопровод	металлический							
	канализация	металлическая							
	горячее водоснабжение								
	электросвет	металлические проводки	15	1	15	0			
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
лифты									
Прочие работы	штукатурка, облицовка		10	1	10	10	1,0		
Итого			100	X	X	X	14,2		

процент износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа гр. 9} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{14,2 \times 100}{100} = 14,2\%$$



125

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера №	Уд. вес по табл.	Поправка	Удельный вес с поправками	Литера №	Уд. вес по табл.	Поправка	Удельный вес с поправками	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес по табл.	
												Уд. вес по табл.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X		100	X		
Формулы для подсчета площади, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера №	Уд. вес по табл.	Поправка	Удельный вес с поправками	Литера №	Уд. вес по табл.	Поправка	Удельный вес с поправками	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес по табл.	
												Уд. вес по табл.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X		100	X		
Формулы для подсчета площади, объема												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

K = 46,34

Литера	Наименование пристройки	№ сборки	№ таблица	Индикатор	Стоимость измерения по таблицам	Поправки к стоимости (коэффициенты) на				Стоимость изделия с поправкой	Количество (объем - м³, площадь - м²)	Восстановительная стоимость в рублях	% относ.	Действительная стоимость в рублях
						увеличить	уменьшить	климатический	и др.					
А	существ. стены	33	4	10	36,4	1				36,4	981	4442129,15		1130066

84

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Дата	Наименование ограждения и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ обрешки	№ таблички	Изверитель	Стойкость изверителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			высота (м)	ширина (м)	толщина (см)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основание строения		Служебное построение		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969 г. № 44-37								
200 г.	1447139	1230068					1447139	1230068

12 Зубаева 200 г.
18 Зубаева 200 г.
Зубаева 17.6. Зубаев, 200 г.

Исполнил бюро: *[Signature]*
Проверил: *[Signature]*
Начальник: *[Signature]*

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования			
	200 г.	200 г.	200 г.
исследовал			
проверил			
начальник бюро			

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 **СМАОС**

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. 06

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

**Генеральный директор
НП «СМАОС»**



Н.Н.Бабичева

*Диплом является государственным документом
в профессиональной переподготовке*

*Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности*

Регистрационный номер 566



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 932847

Настоящий диплом выдан Козловой
(Ф.И.О. имя, отчество)

Мариш Юрьевне

в том, что он(а) с 01 февраля 2006 г. по 14 июля 2006 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном
образовательном учреждении высшего профессионального
образования "Тульский государственный университет"
по программе профессиональной переподготовки
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 июля 2006 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Козловой
(Ф.И.О. имя, отчество)

Мариш Юрьевна

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



Шох

директор)

Город Тула 14 июля 2006 г.

г. Тула, Россия

«01» декабря 2021 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7491R/778/00318/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7491R/778/00318/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ИП Козлова Мария Юрьевна
Россия, 300000, Россия, Тульская, Тула, 7100
ИНН: 710301850621

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г Москва ул Шаболова д 31 стр «Б»
ИНН: 7703066834 ОГРН: 775001061
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «06» 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:

В 1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или призывом Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба

В 2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (искami, 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 отстоять 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»

И.о. Руководителя блока корпоративных продаж Тульского филиала

Толмачева Зоя Александровна

Доверенность №0075/21 от 01.09.2021 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Толмачева Зоя Александровна
Тел: 73-00 42 вн. 742239 эл.почта: TolmachevaZA@alfastish.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022460-2

25 июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

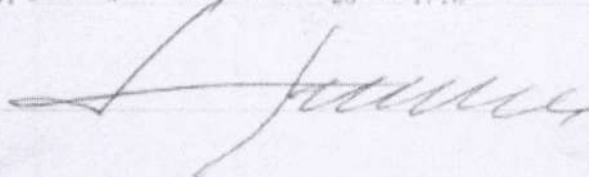
выдан

Козловой Марии Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 25 июня 2021 г. № 205

Директор



А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 25 июня 2024 г.

**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»

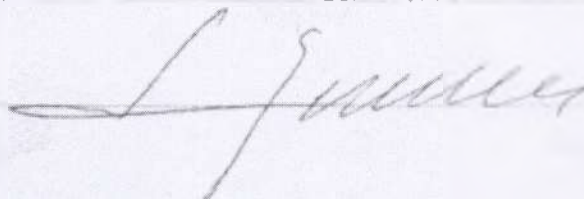
выдан

Козловой Марии Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

 А.С. Булкин

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