



Компания Стандарт Оценка

ОТЧЕТ № 2024-530

Отчет об оценке права пользования на условиях аренды, без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, объектом недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 226,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:112901:1435, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А

Заказчик:

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

Дата оценки:

27.04.2024 г.

Дата составления отчета:

27.04.2024 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.1.ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4.1.СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4.2.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
4.3.СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	9
4.4.СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТОВ И ОРГАНИЗАЦИЙ	10
4.5.Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	10
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	12
7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
8.1.Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки, макроэкономический обзор.....	17
8.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	18
ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.	20
Торговые центры	24
8.3.ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. 26	
8.4.Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости на рынке недвижимости с указанием интервала значений цен.....	28
8.5.Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)	29
9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	30
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	31
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.	31
10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов. 31	
10.3. Обоснование выбора подходов к оценке Объекта оценки.....	33
11. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	35
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	44
Итоговая стоимость объекта оценки	44
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА.....	46
14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47



**Общество с ограниченной ответственностью
«КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»**

ИНН/КПП 3329096887 / 332801001, ОГРН 1193328010083 от 9 октября 2019 г.

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № 2024-530 «Отчет об оценке права пользования на условиях аренды, без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, объектом недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 226,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:112901:1435, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А».

Объектом оценки является:

- **право пользования на условиях аренды, без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, объектом недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 226,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:112901:1435, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А**

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; «Виды стоимости (ФСО II)»; «Процесс оценки (ФСО III)»; «Задание на оценку (ФСО IV)»; «Подходы и методы оценки (ФСО № V)» «Отчет об оценке (ФСО VI)»; «Оценка недвижимости» (ФСО № 7); «Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 36/2017 от «24» мая 2017г.)

Цель оценки: Определение рыночной стоимости размера ежемесячного платежа аренд-ной платы за право аренды, пользование и владение имуществом, находящимся в собственности муниципального образования «Город Балабаново»

Предполагаемое использование: для заключения договора аренды

Дата оценки: 27.04.2024 года

Рыночная стоимость величины арендной платы объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Стоимость арендной платы 1 кв.м. в месяц, с учетом НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных услуг, руб.	Стоимость арендной платы 1 кв.м. в месяц, без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных услуг, руб.
Право пользования на условиях аренды, без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, объектом недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 226,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:112901:1435, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А	587	489,17

Оценщиком не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и юридических прав на оцениваемое имущество. Отчет об оценке содержит описание оцениваемого актива, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения стоимости, описание этапов проведенного анализа, обоснование полученных результатов. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей



Развернутая характеристика «объекта оценки» приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В соответствии с Заданием на оценку итоговая стоимость приводится без указания границ интервала.

Все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей на момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки, повлиять на рыночную ситуацию и соответственно на стоимость объекта оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, действительно на дату оценки и только для целей, указанных в Отчете и может быть использовано Заказчиком в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества. Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,

Оценщик

И.С. Бабулевич

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"

А.В. Бабулевич



2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица № 1

Показатель	Характеристика
Сведения согласно ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ	1998 № 135-ФЗ
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Муниципальный контракт № 53 от 23.04.2024 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	№ 2024-530 от 27.04.2024 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	право пользования на условиях аренды, без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, объектом недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 226,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:112901:1435, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А
Сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки ¹	Право собственности: Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области Ограничения (обременения): аренда
Дата оценки	27.04.2024 года
Период проведения оценки	С 23.04.2024 по 27.04.2024 года

Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Наименование оцениваемого объекта	Величина рыночной стоимости величины арендной платы, рассчитанная с применением:			Итоговая величина рыночной стоимости величины арендной платы 1 кв.м. в месяц, с учетом НДС, руб.
	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода	
Право пользования на условиях аренды, без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, объектом недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 226,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:112901:1435, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А	587	Не применялся	Не применялся	587

2.1. Итоговая стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Стоимость арендной платы 1 кв.м. в месяц, с учетом НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных услуг, руб.	Стоимость арендной платы 1 кв.м. в месяц, без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных услуг, руб.
Право пользования на условиях аренды, без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, объектом недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 226,5 кв.м., кадастровый номер	587	489,17

¹ Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 29.03.2024 г.



40:03:112901:1435, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А

С уважением,

Оценщик

И.С. Бабулевич

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"

А.В. Бабулевич



3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2

Наименование	Описание
Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>- право пользования на условиях аренды, без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, объектом недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 226,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:112901:1435, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А</p> <p>Право собственности: Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области</p>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое и не имеет составных частей
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности: Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	<p>Характеристики Объекта оценки установлены на основании следующих документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 29.03.2024 г. - Технический паспорт на здание
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 27.04.2024; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для указанного использования результата оценки; недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<p>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Исполнитель (Оценщик) не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Контрактом на проведение оценки. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Исполнителя (Оценщика) запрещены.</p>
Форма составления отчета	Бумажная
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных	Необходимость привлечения отраслевых экспертов не выявлена



отраслевых специалистов	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости размера ежемесячного платежа аренд-ной платы за право аренды, пользование и владение имуществом, находящимся в собственности муниципального образования «Город Балабаново»
Предполагаемое использование результата оценки	Для заключения договора аренды
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	27.04.2024 года
Дата осмотра	27.04.2024 года (проведен представителем оценщика)
Специальные допущения	Отсутствуют (на момент составления задания на оценку неизвестны)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>

**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

Данный раздел приводится в соответствии с Федеральным стандартом оценки № VI «Отчет об оценке», обязательным к применению, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200

4.1. Сведения об Оценщике

Таблица № 3

Показатель	Характеристика
Оценщик	Бабулевич Инна Сергеевна
Электронная почта	zakaz@st-ocenka.ru
Номер телефона	+7 (4922) 60-18-14
Местонахождение оценщика	600017, Владимирская область, город Владимир, ул. Зеленая, д. 1а, оф. 2.04
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом специалиста № 1077050390410 выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Государственный университет управления» г. Москва от 26.06.2015 года по программе «Менеджмент организации» со специализацией «Оценка и управление собственностью».
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве №1974 от 07.09.2020 года, номер в реестре 1974, включена в реестр членов от 21.03.2016 года).
Информация о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022101-1 от 18.06.2021 г.;
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия», полис действует с 18.11.2023 года по 17.11.2024 года. Полис № 922/2479590935. Страховая сумма 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 2015 года.

4.2. Сведения о Заказчике

Таблица № 4

<p>ФКУ СИЗО-5 ГУФСИН России по Ростовской области Юридический адрес: 344064, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Тоннельная, 4 Тел/факс (863) 243-76-50 Банковские реквизиты: ИНН 6165154243 КПП 616501001 ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИ/УФК по Ростовской области г.Ростов-на-Дону БИК 016015102 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ростовской области г. Ростова-на-Дону ЕКС 40102810845370000050 К/С 03211643000000015800</p>
--

4.3. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Таблица № 5

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»
Юридический адрес	600017, Владимирская область, город Владимир, ул. Зеленая, д. 1а, оф. 2.04
ОГРН	№ 1193328010083, дата присвоения 09.10.2019 года
ИНН / КПП	3329096887 / 332801001



**Сведения о страховании
ответственности юридического
лица, с которым оценщик заключил
трудовой договор**

Страховой полис №922/2463330850, выдан САО "Ресо-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 04.10.2023, срок действия: с 15.10.2023 по 14.10.2024 г.

Страхование ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности подтверждается:

- Страховой полис №922/2463330850, выдан САО "Ресо-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 04.10.2023, срок действия: с 15.10.2023 по 14.10.2024 г;
- Гражданская ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия», полис действует с 18.11.2023 года по 17.11.2024 года. Полис № 922/2479590935. Страховая сумма 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей

4.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки специалистов и организаций

При проведении оценки объекта и подготовке настоящего отчета не привлекались сторонние организации и специалисты.

4.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «Компания Стандарт Оценка» и Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

ООО «Компания Стандарт Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении Объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете.



5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость определялась на основании:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

В соответствии с Муниципальным контрактом № 53 от 23.04.2024 года объектом оценки является недвижимое имущество, а именно:

- право пользования на условиях аренды, без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, объектом недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 226,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:112901:1435, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А

Перечень документов устанавливающие характеристики Объекта оценки:

- Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 29.03.2024 г.
- Технический паспорт на здание.

Юридическое описание объекта.

Таблица № 6

Показатель	Характеристика	Источник информации
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности: Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области	Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 29.03.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда	
Назначение объекта	Нежилое	Информация Заказчиком не предоставлена
Балансовая стоимость (здания), руб.	Нет сведений	

Характеристика объекта оценки

Таблица № 7

Основные характеристики	
Наименование	Нежилое здание
Тип помещения	Нежилое здание под магазин
Кадастровый (или условный) номер здания	40:03:112901:1435
Площадь оцениваемых помещений, кв.м.	226,5
Этаж расположения	1
Текущее использование	В качестве нежилого здания (под магазин)
Техническое состояние	Типовой ремонт
Материал стен здания	Капитальное здание
Расположение относительно красной линии	Помещение расположено внутри квартала
Доступ к объекту	Свободный
Наличие отдельного входа	Есть
Тип объекта	Отдельно стоящее здание



Фотографии объекта оценки.







7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Оценщиком сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.
2. Оценщик не несет ответственность за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации.
4. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
5. Согласно установленным профессиональным стандартам Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и право устанавливающих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта недвижимости.
10. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно. Итоговые значения получены при использовании округленных показателей.
11. Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
12. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
13. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
14. В приложении к настоящему отчету включены документы (выкопировки из них), использованные оценщиками при проведении расчетов.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.



Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляют собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
4. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
8. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
9. Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено контрактом об оказании услуг по оценке.



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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки, макроэкономический обзор
Макроэкономический обзор²

Бюджетная и налоговая политика

29 февраля. Президент выступил с посланием Федеральному собранию. Среди основных тезисов послания в сфере экономики можно выделить следующие:

- Модернизация налоговой системы и ее фиксация до 2030 года, в том числе, переход к прогрессивному налогообложению доходов физических лиц;
- Переход с 2025 года на риск-ориентированный подход к проверкам бизнеса и ряд упрощающих мер для бизнесов, которые переходят с УСН на общую систему налогообложения;
- Пополнение Фонда развития промышленности на 300 млрд руб. для поддержки высокотехнологичных проектов;
- Выделение 120 млрд рублей на субсидии компаниям за НИОКР и промышленную ипотеку и создание на территории РФ к 2030 году не менее 100 технопарков;
- Меры социальной поддержки: учителям, семьям с детьми и трансферты (до 75 млрд руб.) регионам с низкой рождаемостью;
- Предложение о списании части задолженности регионов по бюджетным кредитам; – К 2030 году увеличение МРОТ году до 35 тыс. руб.

11 марта. Минфин РФ подготовил проект поправок в Налоговый кодекс РФ. Изменения затронут законодательство по НДФЛ, налогу на прибыль, налогам на имущество, страховым взносы и специальным налоговым режимам. Также законопроект включает в себя меры по совершенствованию налогового администрирования. В том числе оптимизацию подачи "нулевой" налоговой отчетности для хозяйствующих субъектов; сокращение "пороговых" требований к участникам налогового мониторинга в части суммы полученных доходов и величины активов – с 1 млрд рублей до 800 млн рублей, а по уплаченным налогам – с 100 млн рублей до 80 млн рублей; предоставление законодательным органам субъектов РФ права уменьшать минимальный предельный срок владения объектами недвижимого имущества независимо от оснований их приобретения; для вкладов со сроком действия более 1 года предоставление возможности учета суммы необлагаемого процентного дохода, определенного в периодах, за которые начислены проценты по вкладу и др.

Прогнозы

13 марта. Согласно очередному опросу аналитиков, проведенному Банком России 7-12 марта, консенсус-прогноз роста ВВП России на 2024 г. составил 1,8%. Ранее в февральском 4 опросе консенсус-прогноз роста на 2024 г. составлял 1,6%. Повысился также и консенсус прогноз инфляции на 2024 г.: с 4,9% в февральском опросе до 5,2% в мартовском. Прогноз средней ключевой ставки ЦБ на 2024 г. также повысился с 13,9% в феврале до 14,5% в марте.

Таблица 2.1 Основные показатели консенсус-прогноза Банка России

		2023 Факт/ оценка	2024	2025	2026
ИПЦ	в % дек. к дек. пред. года	7,4	5,2	4,1	4,0
ИПЦ	% к пред. году, в среднем за год	5,9	6,9	4,4	4,0
Ключевая ставка	в % годовых, в среднем за год	9,9	14,5	9,4	7,5
ВВП	%, г/г	3,6	1,8	1,5	1,5
Уровень безработицы	%, дек.	3,0	3,0	3,1	3,2
Номинальная заработная плата	%, г/г	14,1	9,9	7,0	6,1
Баланс консолидированного бюджета	% ВВП	-2,3	-1,5	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг	млрд долл. США в год	465	472	489	490
Импорт товаров и услуг	млрд долл. США в год	379	384	397	408
Курс USD/RUB	руб. за долл., в среднем за год	85,2	91,2	93,8	95
Цена на нефть марки Brent	долл. США за баррель, в среднем за год	82	80	78	75

Источник: Банк России

Вывод. Ввиду отсутствия существенных изменений показателей социально-экономической обстановки в стране, влияния на изменения рынка оцениваемого объекта не выявлено.

² http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2024_03.pdf



8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Классификация и сегментация рынка недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Согласно Российскому законодательству Гражданский Кодекс РФ, статья 130, недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья
- рынок коммерческой недвижимости.

Рынок жилья представляет собой рынок квартир, коттеджей, то есть, всех объектов, в которых возможно проживание человека. Рынок коммерческой недвижимости — это рынок объектов, используемых для коммерческой деятельности: офисы, склады, торговые площади, даже самолеты согласно Российскому законодательству.

Рынок жилья традиционно классифицируется следующим образом:

- а) рынок покупки / продажи недвижимости;
- б) рынок аренды недвижимости.

Рынок покупки / продажи в свою очередь можно разделить на:

- Первичный рынок — это рынок жилых объектов, которые впервые предложены на рынке жилья, или находятся в стадии строительства.
- Вторичный рынок — это рынок жилых объектов, которые уже построены и выводились на рынок жилья ранее.



Действия, которые можно совершить над объектами, принадлежащим к первым двум типам рынков — полная передача прав владения и распоряжения объектом недвижимости.

Рынок аренды недвижимости – это рынок жилых объектов, которые используются их владельцами - арендодателями для извлечения постоянного дохода, получаемого от арендаторов. На этом рынке передаются права пользования объектами недвижимости.

Рынок жилой недвижимости можно классифицировать, основываясь на форме собственности. Например, основные формы собственности на жилье в России:

- частная собственность - приватизированные квартиры,
- кооперативная собственность - собственнику принадлежит доля (пай) в кооперативе,
- муниципальная собственность - собственность города, района.

Объекты недвижимости могут классифицироваться по нескольким характеристикам:

- по качеству квартиры - площадь, количество комнат, балкон, этаж и др.,
- по качеству дома - материал стен, время постройки, наличие лифта, консьержа, др.,
- по качеству района города - удаленность от центра, экологичность, развитость инфраструктуры района, др.

Таблица № 10

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Участники рынка недвижимости.

Можно выделить следующие группы участников:

- Основная - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
- Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.
- агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
- информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

В России самые крупные агентства недвижимости, оказывающие широкий спектр услуг – Миэль, Бест-Недвижимость, PennyLaneRealty.



Примером информационных площадок в России могут служить сайты www.realestate.ru или www.rentline.ru, чья основная функция – предоставление информации о предложениях не одного, а нескольких агентств недвижимости. Среди популярной прессы можно отметить в России – «Из рук в руки», «М2», «Квартира, Дача, Дом».

- Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупке / продажи недвижимости до управления недвижимостью - *propertymanagement* и увеличения её стоимости.

- Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.
- Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
- Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации.

В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.

- Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
- Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Объектом оценки является: право пользования на условиях аренды, без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, объектом недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 226,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:112901:1435, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости, а именно, использование в целях нежилого здания (под магазин).

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.³

Рекордный объем инвестиций в недвижимость России в 2023 году – результат не только ухода иностранных игроков, но и роста продаж коммерческой недвижимости со стороны российских собственников. После падения экономики России на 2,1% в 2022 году многие аналитики ставили под сомнение перспективы роста ВВП в 2023 году, однако сильный потребительский спрос и рост деловой активности внесли коррективы: если в начале текущего года одним из самых оптимистичных ожиданий был рост на 1,2%, то уже к концу года ряд российских и зарубежных организаций обновили свои прогнозы, согласно которым ВВП России вырастет на 1,6-2,8% в 2023 году.

В январе-ноябре 2023 года общий объем инвестиций в недвижимость России достиг 684 млрд руб., превысив на 51% результат 2022 года. Всего же в 2023 году показатель может составить 750-850 млрд руб., что станет абсолютным рекордом на рынке.

Вложения в сегменты коммерческой недвижимости выросли более чем в 2 раза (относительно 2022 года) до 530 млрд руб. в январе-ноябре 2023 года. Большой вклад в данный результат внесли не только продажи объектов иностранными собственниками (43% от объема продаж коммерческой недвижимости за период или 228 млрд руб.), но и российские продавцы (57% от объема продаж коммерческой недвижимости в январе-ноябре 2023 года или 302 млрд руб.).

В структуре общего объема инвестиций в январе-ноябре 2023 года лидером стал сегмент торговой недвижимости, доля которого выросла до 36% (по сравнению с 9% в 2022 году) за счет крупных сделок с иностранными и российскими продавцами (например, сделки по продаже 14 ТЦ «Мега», ТЦ «Колумбус», портфель ТЦ «Парк Хаус», ТЦ «Метрополис»). Доля инвестиций в жилой девелопмент снизилась до 22% (по сравнению с 43% в 2022 года).

³ <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2023/12/13/commerce-realty/>



Важно заметить, что продажа больших портфелей торговой недвижимости с активами в разных городах России способствовала увеличению доли регионов в общем объеме инвестиций до 25% в январе-ноябре 2023 года (по сравнению с 10% в 2022 году). Доля Москвы снизилась на 18 п.п. до 57%, а Санкт-Петербурга выросла на 3 п.п. до 18% (относительно 2022 года).

Стоит отметить, что один из главных трендов 2023 года – переформатирование рынка коммерческой недвижимости России с учетом выхода на него новых и непрофильных игроков, а также жилых девелоперов. В частности, в январе-ноябре 2023 года в коммерческие сегменты с целью инвестирования вложили 427 млрд руб. (+103% относительно 2022 года), из которых 56% – вложения новых игроков на рынке. Приобретения коммерческой недвижимости для собственного пользования выросли на 114% (по сравнению с 2022 годом) до 104 млрд руб.

Ожидается, что в связи с завершением процесса ухода зарубежных игроков с российского рынка в 2024 году общий объем вложений в недвижимость России может снизиться относительно рекордного 2023 года и составить около 400-500 млрд руб., но при этом ожидаем, что сохранится высокая ликвидность на уровне выше 2021 года, который за последнюю декаду был самым успешным годом до ухода иностранных игроков.

Склады

Антон Алябьев, старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP.

В 2023 году был очень результативным для складского сегмента. Складской рынок не только успешно восстановился после потрясений 2022 года, но и обновил ряд рекордов. Так, по итогам года, объем заключённых сделок достигнет 5,7 млн кв. м, обновив исторический максимум. Предыдущий рекорд принадлежал 2021 году с результатом в 4,2 млн кв. м.

Спрос этого года продолжает расширять географию и охватывает новые города и регионы. Так, например, были заключены крупные сделки по строительству складских зданий под заказчика в таких городах, как Омск, Оренбург, Саратов и др., где объёмы текущего качественного предложения не превышают нескольких сотен кв. м, и новые объекты станут крупнейшими на этих рынках.

Высокий спрос на складские площади связан с ростом российского бизнеса, продолжающимся обновлением логистической инфраструктуры, а также стремительным развитием онлайн торговли.

Именно онлайн ритейл остаётся ключевым драйвером спроса в 2023 году. Лидирующую позицию в структуре сделок он сохраняет третий год. Всего с начала 2023 года онлайн ритейлеры уже арендовали либо приобрели более 2 млн кв. м складских площадей. При этом до конца года ожидается закрытие ещё ряда крупных сделок с компаниями этого сегмента.

В целом же, активность на рынке демонстрируют все типы компаний без исключения. Так, 17% закрытых сделок (на текущий момент) пришлось на сделки с ритейлерами, ещё 12% – с дистрибьюторами, 11% – с логистическими операторами.

Существенный объём сделок, преимущественно в регионах, формируют сделки по типу built-to-suit («строительство под клиента»). Это связано как с нехваткой качественного готового предложения, особенно большого объёма и преимущественно в региональных городах, а также специфичностью запросов (например, если речь идёт об открытии фулфилмент-центра).

Объёмы нового строительства максимально приблизятся к рекордному результату 2022 года: по итогам 2023 года ожидается завершение строительства 3,2 млн кв. м, 58% этого объёма придётся на региональные рынки.

Спрос на менее крупные регионы, прежде мало популярные для организации логистики, способствует открытию новых качественных парков. Как правило, сейчас рынки таких регионов характеризуются преобладанием объектов старого фонда и комплексов, отвечающих требованиям к современной складской логистике, довольно мало. Запуск новых парков с привлечением профессиональных игроков будет не только способствовать приросту качественного



предложения, но и позволит реализовать неудовлетворённый спрос, который прежде уходил в другие регионы, трансформировался в запросы на услуги ответственного хранения или размещение в устаревших объектах.

Ещё одно характерное явление этого года – высокий интерес к складскому сегменту жилых девелоперов. Уже есть примеры успешно реализованных проектов (например, промышленный парк Бутово от ПИК), ещё ряд находится в процессе активной проработки. В условиях жесточайшего дефицита доступного предложения и высокой загруженности ключевых складских девелоперов текущими контрактами выход на рынок новых игроков окажет положительное влияние и будет способствовать реализации спроса.

Главными вызовами, с которыми складской рынок столкнулся в этом году, стали дефицит свободных площадей и стремительно растущие ставки аренды. Так, в Московском регионе доля свободных площадей сейчас составляет 0,1%, на рынках городов-миллионеров не превышает 1-2%. Запрашиваемые ставки аренды уже преодолели отметку в 8000 руб. за кв. м в год (без ОПЕХ и НДС) и уверенно движутся к среднему значению на уровне 8500 руб. за кв. м в год (на конец 2023 года). При этом уже сейчас есть предложения по ставкам гораздо выше этого значения. Такой рост вызван рядом факторов: во-первых, усилением дефицита предложения на фоне высокого спроса, а также ростом цен на строительные материалы, повышением ключевой ставки и, как следствие, удорожанием банковского финансирования, ростом стоимости земельных участков, удорожанием рабочей силы и др.

Что ждёт складской рынок в 2024 году? В первую очередь, это сохранение высоких объёмов спроса – 4,5 млн кв. м. Несмотря на снижение относительно 2023 года, это будет второй по объёму результат в истории рынка.

Объёмы нового строительства также сохранятся на высоком уровне. Ожидается, что в 2024 году будет построено 4,2 млн кв. м складских площадей, что станет новым рекордом.

Рост ставок аренды продолжится: их средний уровень достигнет 10 000 руб. за кв. м в год (Московский регион). При этом свободные площади по-прежнему будут в дефиците (прогнозируемое значение доли свободных площадей – 1% от общего предложения).

Также ожидается рост числа и объёмов сделок продажи. Это будет связано с удорожанием аренды, а также с расчётом на рост будущих потребностей в условиях сохранения дефицита доступного предложения. При этом неиспользуемые в текущий момент площади могут быть сданы в аренду. Такие сделки носят в том числе и инвестиционный характер.

География сделок и новых проектов продолжит расширяться, охватывая новые рынки. Также мы ожидаем увидеть на рынке новых игроков из других сегментов недвижимости и смежных отраслей.

Офисы

Ирина Хорошилова, старший директор, руководитель департамента офисной недвижимости и направления интегрированных решений для клиентов CORE.XP.

Деловая активность на рынке офисной недвижимости в 2023 году превзошла все ожидания. Офисный рынок Москвы продемонстрировал новые рекорды, и активно развивались наметившиеся в прошлом году тенденции.

Спрос

Объём новых сделок аренды и купли-продажи уже по результатам I-III кв. 2023 превысил итоги прошлого года на 20%, достигнув 1,4 млн кв. м. Это рекордный уровень сделок за первые три квартала в истории рынка за последние 10 лет. К концу года, по предварительной оценке компании CORE.XP, показатель новых сделок аренды и купли-продажи может достичь 1,8-2, млн кв. м, что также может стать пиковым значением.

В отличие от прошлого года, когда активность арендаторов ограничивалась оптимизацией уже занимаемых площадей и переездами, в 2023 г. отмечен рост сделок по расширению (почти в 3 раза год к году). Российский бизнес активно увеличивает свое присутствие на рынке, занимая открывшиеся с уходом иностранных компаний направления.



Лидерами в структуре спроса в 2023 году стали компании отрасли «IT и телеком» с долей рынка в 21%, что связано с несколькими крупными сделками. Второе место заняли компании финансовых услуг – 17%. Важно отметить, что в 2023 году драйверами спроса стали компании, так или иначе связанные с госсектором, их доля в общем спросе составила 13%.

Среди крупнейших сделок 2023 года преобладают сделки по приобретению офисов под собственные нужды - например, покупка Правительством Москвы 47 тыс. кв. м в БЦ iCity, и приобретение компанией VK 30 тыс. кв. м в БЦ Skylight. Одними из самых интересных сделок за год можно назвать крупную сделку купли-продажи на 13,9 тыс. кв. м в зоне Москва-Сити (БЦ ОКО Фаза II) и аренду 14,2 тыс. кв. м в БЦ Дукат Плэйс II.

Аналитики отмечают также один из основных трендов этого года - рынок купли-продажи продолжает укреплять свои позиции на офисном рынке. В 2023 году на сделки купли-продажи, по предварительным данным, пришлось порядка 22% спроса против 19% в 2022 году и 12% в 2021 году.

Помимо этого, эксперты увидели активный рост сегмента розничной купли-продажи. На развитие этого тренда повлияли повышенный спрос на покупку офисов в качестве инвестиционного инструмента, а также появление на рынке качественного доступного предложения в мелкую нарезку. Общий объем сделок купли-продажи в 2023 году может достигнуть рекордных для сегмента за последние 10 лет значений в 450 – 500 тыс. кв. м. При этом на сделки до 1000 кв. м может прийти более 100 тыс. кв. м.

В 2023 году продолжилась одна из тенденций прошлого года - преобладающая часть сделок 78% пришлась на лоты с готовой отделкой. Кроме того, высоким спросом в 2023 году пользовались помещения за выездом иностранных компаний, объемы которых в 2022 году существенно оказали влияние на долю свободных офисов. Пик офисов, предлагаемых на основе субаренды и переуступки прав аренды («скрытое» предложение), в середине 2022 года достигал 300 тыс. кв. м. Сейчас же «окно возможностей» по аренде готовых офисов в качественных бизнес-центрах Класса А почти закрылось, объем таких офисов снизился до 86 тыс. кв. м. Из оставшегося предложения всего 33% (28 тыс. кв. м) предлагается после зарубежных игроков.

Вакансия

На фоне высокой деловой активности в 2023 г. существенно сократился объем доступных офисов: на ноябрь средний уровень доли свободных площадей достиг 7,8%, что ниже на 2,5 п.п. значения на начало года (в январе 2023 г. доля свободных площадей составила 10,3%).

Свободные площади динамично сокращались в течение года как в классе А, так и в классе В. При этом, в классе А показатель уравнился выходом площадей нового строительства и вымыванием «скрытого» предложения, а доля свободных офисов в классе В уже достигла рекордно-низких значений.

По прогнозам CORE.XP, к концу года ожидается дальнейшее снижение среднего уровня вакантности до 7,4%. Тенденция на снижение свободных офисов найдет отражение и в 2024 году. С большой вероятностью в силу нехватки доступных площадей будет возвращение спроса на офисы «в бетоне» или же переориентация на гибкие офисные пространства.

Новое предложение

Что касается нового строительства, ввод новых офисных площадей в 2023 году остается на умеренном уровне. Итог года, по предварительной оценке консалтинговой компании CORE.XP, достигнет порядка 461 тыс. кв. м, что на 34% выше итога прошлого года. Это чуть выше среднего уровня нового ввода за последние 5 лет (2019 - 2023 годах), который составляет 404 тыс. кв. м.

Несмотря на, казалось бы, положительную динамику, новое строительство не выводит на рынок достаточного объема офисов. На текущий момент 63% новых площадей из ввода на 2023 год уже законтрактовано. В 2024 году планируется значительный рост объемов нового строительства офисов до 958 тыс. кв. м (40% площадей из этого объема уже реализовано).



Коммерческие условия

Как эксперты предсказывали ранее, в течение всего 2023 года уровень запрашиваемых арендных ставок в офисах оставался примерно на одном уровне. Средневзвешенная базовая ставка аренды в классе А составляла 25 580 руб. за кв. м/год, в классе В – 18 030 руб. за кв. м/год (ставки указаны не вкл. НДС и операционные расходы).

Тем не менее, отмечалось различие между запрашиваемыми ставками и их фактическими значениями в сделках: в среднем дисконт при закрытии сделок составлял 10%. Это было не распространенное явление, а скорее наблюдались отдельные случаи. В настоящее время запрашиваемые и реальные ставки выровнялись.

В 2023 году произошли некоторые изменения в коммерческих условиях аренды. Сроки договоров стали короче, плюс арендаторы стали предпочитать возможность расторжения через 1-2 года. Помимо этого, у арендаторов стал популярен двусторонний брейк в договорах аренды. В связи с этим, арендодатели пока еще продолжают проявлять гибкость, даже несмотря на переориентацию конъюнктуры офисного рынка в сторону рынка собственника.

В 2024 году, по прогнозу экспертов CORE.XP, ожидается рост ставок аренды на фоне сокращения вакантных площадей и влияния инфляционных процессов. Цены на строящиеся офисные площади могут вырасти под влиянием факторов увеличения себестоимости строительства, а также удорожания кредитных ресурсов в связи с подъемом ключевой ставки. Вслед за ростом стоимостей в объектах нового строительства, цены на существующие офисы ожидаемо будут расти, но уже в меньших темпах.

Торговые центры

Надежда Цветкова, директор, руководитель направления аренды торговых помещений CORE.XP.

В 2023 году, в соответствии с ожиданиями экспертов, большинство иностранных брендов либо покинули российский рынок, либо провели реструктуризацию. Тем не менее, этот год можно охарактеризовать как достаточно стабильный для торгового сегмента. При этом уход международных брендов и снижении конкуренции дали толчок развитию российских брендов и выходу на рынок не только крупного, но и среднего иностранного бизнеса.

По итогам 2023 года на рынок вышло 18 международных брендов, такое же количество, как и годом ранее. Половина (50%) из этих брендов представлена турецкими производителями, 16% итальянскими и 16% белорусскими. Характерны единичные выходы иностранных торговых операторов из других стран, в их число вошли Эстония, Австралия и Южная Корея.

72% новых вышедших брендов оперирует в сегменте одежды, обуви и аксессуаров, 22% в сегменте товаров для дома, 6% дополнили нишу товаров для детей. Более двух десятков международных брендов заявили о планах по выходу на российский рынок и сейчас находятся в стадии переговоров, однако этот процесс может занять длительное время, так как есть определенные процедуры, связанные с организацией деятельности компаний в России, поэтому называть сроки открытия их первых магазинов пока преждевременно.

За последний год российские бренды претерпели качественные изменения, уже сейчас появились лидеры, которые активно участвуют в переформатировании отечественного рынка. Для них характерно наращивание присутствия бренда в торговых галереях Москвы и регионов и готовность предлагать новые решения в части развития концепции бренда и привлечения внимания потребителя. Увеличение формата и занятие помещений ушедших ритейлеров, расширение ассортимента и запуск новых линий, создание новых брендов, запуск собственных торговых марок – наиболее часто встречаемые решения.

Одной из основных тенденций уходящего года стало заполнение доступного предложения, образовавшегося ввиду ухода международных брендов. По состоянию на конец года, большинство помещений ушедших Zara, H&M и Uniqlo в ключевых торговых центрах Москвы заполнили российские ритейлеры. Большая часть площадей распределена между такими российскими игроками как бренды Melon Fashion Group, Lime, Stockmann, Снежная Королева и Gloria Jeans, площади Zara на более чем 90% заняты Maag (Daher Group).



Кроме того, было место ожидания от появления новых имен в сегменте товаров для дома и DIY, которые могли бы занять нишу ушедших IKEA, Zara Home и H&M Home. Среди иностранных брендов такую попытку предприняли белорусский Swed House и турецкие Madame Coco, Karaca Home и Kelebek. Российский ритейл отреагировал созданием новых брендов, некоторые успешные в fashion-сегменте компании зарегистрировали товарные знаки для выпуска линеек товаров для дома.

Несмотря на рост уровня свободных площадей, который фиксировался в начале года, активность локальных брендов и открытия магазинов новых иностранных ритейлеров оказывают влияние на объем доступных к аренде площадей. По предварительным данным, доля свободных площадей в ключевых ТЦ Москвы на конец года составит 9.7% (на 5.3 п.п. ниже, чем в I квартале). К настоящему времени большая часть помещений иностранных брендов уже перераспределена и дальнейшее изменение доступного предложения будет зависеть от того, будет ли соответствовать реальный товарооборот ожиданиям новых арендаторов. По прогнозам CORE.XP, темпы сокращения незаполненных площадей замедлятся, и их доля составит 9.2% от общего объема в 2024 года.

Эксперты CORE.XP ожидают, что прайм-ставки аренды* сохранятся на уровне 2022-2023 гг.: 180 000 руб./кв. м/год в топовых** ТЦ и 74 500 в ключевых*** ТЦ.

**С IV кв. 2017 года расчет ведется на основании ставок аренды для помещений 150 кв. м профиля одежда/обувь, расположенных на первом этаже.*

***Объекты с GLA более 30 тыс. кв. м, характеризующиеся ставками аренды более 100 тыс. руб. /кв. м/год и повышенным спросом со стороны международных ритейлеров.*

****Коммерчески успешные торговые центры, характеризующиеся GLA более 30 тыс. кв. м, высокими ставками аренды, а также высокими показателями посещаемости.*

Объем открытий торговых площадей в Москве стал минимальным за всю историю наблюдений: на начало декабря было открыто 37,6 тыс. кв. м из заявленных к открытию на начало года 277,3 тыс. кв. м. Это на 81,2% ниже среднего показателя за 5 лет. Еще 19,3 тыс. кв. м торговой недвижимости могут ввести до конца года.

Последние несколько лет новое строительство в Москве представлено ТЦ районного формата, возводимыми по программе реновации бывших советских театров от ADG Group, торговыми центрами в составе транспортно-пересадочных узлов, многие из которых сейчас находятся на стадии девелопмента и торговыми центрами в жилых кварталах, направленных на обеспечение потребностей населения ЖК. Преимущественно же девелоперы отдают предпочтение строительству многофункциональных объектов, в то время как классические отдельно стоящие торговые центры представляют собой единичные случаи.

В 2023 году объем нового предложения в Москве обеспечен торговым центром окружного формата в составе МФК «Митино Парк» (27 тыс. кв. м) и двумя торговыми центрами районного формата: «Кувшинка» в составе ТПУ Озерная (5,3 тыс. кв. м) и «Место встречи Звездный» (5,3 тыс. кв. м). Обеспеченность торговыми площадями на 1000 человек в Москве составила 412,7 кв. м. По прогнозу экспертов, объем нового строительства в Москве в 2024 году может вернуться к докризисным показателям и составить 234,7 тыс. кв. м.

Что касается регионального рынка, то по состоянию на начало декабря были открыты 160,3 тыс. кв. м торговых площадей, что также на 54,5% ниже среднего объема за 5 лет, но более, чем в 1,5 раза выше показателя за весь 2022 год. Еще 76 тыс. кв. м заявлено к открытию до конца года, однако часть этого объема может быть перенесена на первую половину 2024 года. Аналитики CORE.XP прогнозируют, что в 2024 г. объем нового предложения составит примерно 277,2 тыс. кв. м.



8.2. Факторы, оказывающие влияние на формирование стоимости офисной недвижимости и сходные типы объектов.

К таким факторам относятся:⁴

- Местоположение;
- Расположение относительно красной линии;
- Техническое состояние;
- Наличие отдельного входа
- Доступ к объекту
- Типа объекта
- Этаж расположения

Местоположение. Статус населенного пункта. Данный фактор оказывает значительное влияние на ликвидность объектов, поскольку он отражает одну из основных особенностей недвижимости – ее стационарность и преимущественное влияние местоположения на стоимость. Особенно это актуально для коммерческой недвижимости.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Расположение относительно красной линии. Чем ближе объект расположен к центральной дороге, тем больше его рыночная стоимость.

Применяемые корректировки представлены ниже:

Таблица 67. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,90	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,89	0,95

⁴ «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2023 года.



Наличие отдельного входа. Наличие отдельного у входа у объекта повышает его стоимость с точки зрения удобства доступа потенциальному клиенту.

Применяемые корректировки представлены ниже:

Таблица 198. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,88	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,92	0,98

Техническое состояние. Внутреннее состояние торговых объектов существенно влияет на его ликвидность, а соответственно и на стоимость.

Применяемые корректировки представлены ниже:

Таблица 238. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,31	1,43	1,66
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,76	1,00	1,09	1,26
требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,70	0,92	1,00	1,16
требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,60	0,79	0,86	1,00

Доступ к объекту оценки. Доступ к объекту бывает: открытый и закрытый. Расположение объекта на закрытой территории, затрудняет въезд потенциальных клиентов, и отражается на рыночной стоимости.

Применяемые корректировки представлены ниже:

Таблица 125. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,80	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,83

Тип объекта. Объекты недвижимости делятся на: встроенные помещения и отдельно стоящие здания. Данный фактор имеет огромное влияние на рыночную стоимость.

Применяемые корректировки представлены ниже:



Таблица 150. Отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
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	0,96	0,94	0,99

Ниже представлены объекты, относящиеся к одному и тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости на рынке недвижимости с указанием интервала значений цен

Так как объект оценки находится в г. Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Дзержинского, анализ проводился в данном и прилегающем районе.

При мониторинге рынка аренды помещений, были выявлены следующие предложения:

Таблица № 8

Местоположение объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Источник информации
Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 18А	175 000	160,0	1 094	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/torgovaya_ploschad_160_m_3597200807
Калужская обл., Боровский р-н, Балабаново, Лесная ул., 6	12 000	12,0	1 000	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/torgovaya_ploschad_12_m_1361455366
Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. Энергетиков, 3	60 000	60,0	1 000	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2698032431

Вывод: Оценщиком были найдены предложения к аренде встроенных помещений. Разница в стоимостях связана с различным местоположением, разной площадью, технический состоянием и т.п. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м площади:

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м

Стоимость за 1 кв. м, руб.		
мин. из выборки	макс. из выборки	Сред. из выборки
1 000	1 094	1 031



8.4. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)

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

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта. Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Заключение по анализу НЭИ. В результате визуального осмотра, а также исходя из зоны расположения объекта и текущего использования, оценщик сделал вывод, что наиболее эффективное использование объекта оценки будет использование по фактическому назначению – в качестве размещения магазина.



9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также используемым Федеральным стандартам оценки (ФСО).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Согласно статье 5 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» (с изм. и доп.) 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;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость), в соответствии с ГК РФ, относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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.



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

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

Структура настоящего отчета сформирована в соответствии с действующими законами и нормативными документами, а именно:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в действующей редакции).
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;



- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются



федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости

10.3. Обоснование выбора подходов к оценке Объекта оценки

Исполнитель при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Исполнитель вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.



Обоснование применения сравнительного подхода.

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с заданием на оценку, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества.

Обоснование применения затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади оцениваемых помещений приведет к большой погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчета.

Обоснование применения доходного подхода

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.

Заказчиком не предоставлены сведения о недозагрузке, операционных расходов. Использование среднестатистических данных может привести к погрешности при проведении расчетов. **Оценщик решил в данном отчете доходный подход не применять.**



11. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения.

Оценка в рамках сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий: 1) Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по аренде аналогов объекта оценки.

2) Определение подходящей единицы сравнения (например, аренда в рублях за квадратный метр площади в месяц) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

3) Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка аналогов объекта оценки.

4) Установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных цен аналогов к одному показателю

Метод сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
5. расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости. Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объекта. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Определение рыночной стоимости величины арендной платы объекта оценки методом сравнения продаж

Выбор объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов были взяты объекты, аналогичные оцениваемому Объекту, расположенные в г. Калужская область, Боровский район, г. Балабаново. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для личного использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период, наиболее приближенный к дате проведения оценки. В расчетах использованы объекты-аналоги № 1- № 3, так как между ними и объектом оценки минимальное количество различий.

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

Описание объектов-аналогов для объекта оценки

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploschad_160_m_3597200807	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploschad_12_m_1361455366	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2698032431
Наименование объекта	нежилое здание	нежилое помещение	нежилое здание	нежилое здание
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Адрес	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А.	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 18А	Калужская обл., Боровский р-н, Балабаново, Лесная ул., 6	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. Энергетиков, 3
Общая площадь, кв.м.	226,5	160,0	12,00	60,0
Стоимость месячной арендной платы, руб.		175 000	12 000	60 000
Стоимость арендной платы, руб. за кв.м. в месяц		1 094	1 000	1 000
Включены НДС/УСН	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Условия рынка (время аренды/предложения)	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации. Дата оценки 27.04.2024 г.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации. Дата оценки 27.04.2024 г.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации. Дата оценки 27.04.2024 г.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации. Дата оценки 27.04.2024 г.
Рассматриваемые права, условия договора	аренда без ежемесячных коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	аренда без ежемесячных коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	аренда без ежемесячных коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	аренда без ежемесячных коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Условия аренды/предложения	рыночные	рыночные, предложение	рыночные, предложение	рыночные, предложение
Местоположение в пределах города	окраина города	центр деловой активности	центр деловой активности	центр деловой активности
Техническое состояние	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Тип объекта	отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Материал стен здания	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
Этаж	1.	1	1	1
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	внутри квартала

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на торг. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2023 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	9,8%	9,0%	10,6%
2. Стрит-ритейл	9,3%	8,6%	10,0%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	8,7%	7,8%	9,6%
2. Стрит-ритейл	8,4%	7,5%	9,3%

Корректировка применяется к аналогам и составляет -8,7%.

Корректировка на дату предложения. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на рассматриваемые права, условия договора. Условия аренда у объекта оценки схожи с условиями аренды объектов – аналогов, а именно аренда с ежемесячными платежами и пересмотром арендной платы не чаще 1 раза в год. В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на тип помещения. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2023 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
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	0,96	0,94	0,99

Корректировка 1,04 применяется к объектам аналогам № 1,2,3

Этаж расположения. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2023 г.

Этаж расположения	Аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал	
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,30
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,77	0,82	1,00

Корректировка не применяется.



Состав арендной ставки. Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

- 1) Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично
- 2) Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи.

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза, Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: Российская Федерация, область применения - для коммерческой недвижимости

Таблица 1

Доля операционных расходов (условно-переменных) в величине арендной ставки

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные класса А	0.100	0.200	0.150
Офисные класса В	0.120	0.210	0.165
Офисные класса С	0.070	0.170	0.120
Торговые	0.100	0.200	0.150
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.050	0.200	0.125
Складские (отапливаемые)	0.050	0.200	0.125
Складские (не отапливаемые)	0.050	0.200	0.125
Складские (охлаждаемые)	0.050	0.200	0.125
Складские (морозильные)	0.050	0.200	0.125
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.050	0.200	0.125
Производственные	0.050	0.200	0.125
Гостиничные	0.100	0.200	0.150
Банковские	0.120	0.300	0.210
Медицинские	0.150	0.350	0.250
Общественного питания	0.150	0.300	0.225
Сферы услуг	0.150	0.300	0.225
Фитнес	0.120	0.350	0.235
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.050	0.300	0.175
Автосервис	0.050	0.200	0.125
Паркинг	0.030	0.150	0.090

Корректировка не применяется.

Корректировка на расположение относительно красной линии. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2023 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,90	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,89	0,95

Корректировка 0,89 применяется к объектам аналогам № 1,2



Техническое состояние (состояние отделки).

Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2023 г.

Применяемые корректировки представлены ниже:

Таблица 238. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,31	1,43	1,66
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,76	1,00	1,09	1,26
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,70	0,92	1,00	1,16
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,60	0,79	0,86	1,00

Корректировка не применяется.

Доступ к объекту оценки. Доступ к объекту бывает: открытый и закрытый. Расположение объекта на закрытой территории, затрудняет въезд потенциальных клиентов, и отражается на рыночной стоимости.

Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2023 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,80	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,83

Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2023 г.

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60
от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38
от 125 до 300	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28
от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20
от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08
от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00

Корректировка 0,80 применяется к объекту аналогу № 2; корректировка 0,93 применяется к объекту аналогу № 3



Корректировка на месторасположение в пределах города. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 49. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города "

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,88	0,84	0,91
Прочие	0,71	0,66	0,76
Окраины городов	0,62	0,54	0,70

Корректировка 0,70 применяется к объектам аналогам № 1,2,3

Корректировка на наличие отдельного входа. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 198. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,88	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,92	0,98

Корректировка не применяется.

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже в Таблице.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_160_m_3597200807	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_12_m_1361455366	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2698032431
Наименование объекта	нежилое здание	нежилое помещение	нежилое здание	нежилое здание
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Адрес	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А.	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 18А	Калужская обл., Боровский р-н, Балабаново, Лесная ул., 6	Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. Энергетиков, 3
Общая площадь, кв.м.	226,5	160,0	12,00	60,0
Стоимость месячной арендной платы, руб.		175 000	12 000	60 000
Стоимость арендной платы, руб. за кв.м. в месяц		1 094	1 000	1 000
Включены НДС/УСН	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена аренды с учетом НДС, руб./кв.м.		1094	1000	1000
Условия рынка (время аренды/предложения)	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации. Дата оценки 27.04.2024 г.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации. Дата оценки 27.04.2024 г.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации. Дата оценки 27.04.2024 г.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации. Дата оценки 27.04.2024 г.
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 094	1 000	1 000
Рассматриваемые права, условия договора	аренда без ежемесячных коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	аренда без ежемесячных коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	аренда без ежемесячных коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	аренда без ежемесячных коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 094	1 000	1 000
Условия аренды/предложения	рыночные	рыночные, предложение	рыночные, предложение	рыночные, предложение
Корректировка на торг, %		-8,7	-8,7	-8,7
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		999	913	913



Местоположение (статус населенного пункта)	окраина города	центр деловой активности	центр деловой активности	центр деловой активности
Корректировка		0,70	0,70	0,70
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		699	639	639
Техническое состояние	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		699	639	639
Тип объекта	отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка		1,04	1,04	1,04
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		727	665	665
Материал стен здания	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		727	665	665
Этаж	1.	1	1	1
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		727	665	665
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		727	665	665
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		727	665	665
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	внутри квартала
Корректировка		0,89	0,89	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		647	592	665
Общая площадь помещения, кв.м.	226,5	160,0	12,0	60,0
Корректировка		1,00	0,80	0,93
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		647	474	618

Скорректированные ставки аналогов колеблются от 474 до 647 руб. за 1 кв.м. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

Q - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов равно:

$$C = 580$$

$$\sigma = 76$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 433 до 727 руб./кв.м. Значения скорректированных цен 1 кв.м. аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости 1 кв.м. аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога; n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица № 14

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж			
Характеристика сравнения	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	647	474	618
Вес аналога	0,357	0,286	0,357
Скорректированная величина арендной платы, руб./кв.м. в месяц с учетом НДС	587		
Скорректированная величина арендной платы, руб./кв.м. в месяц без учета НДС	489,17		

**12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ****Преимущества и недостатки подходов к оценке:**

Доходный подход: Преимущества – Учитывает будущие изменения доходов, расходов; учитывает уровень риска (через ставку дисконта).

Недостатки – есть сложность в прогнозировании будущих результатов и затрат; не учитывает конъюнктуру рынка.

Сравнительный подход: Преимущества – Отражает реальную практику хозяйствования (оценщик ориентируется на фактические цены купли – продажи сходных объектов). Полностью рыночный метод (реально отражает спрос и предложение на данный объект).

Недостатки – требует внесения множество поправок в анализируемую информацию; сильно зависит от активности на рынке недвижимости.

Затратный подход: Преимущества – Учитывает влияние производственно-хозяйственных факторов на изменение стоимости активов; расчеты упираются на финансовые и учетные документы, т.е. результат оценки более обоснован.

Недостатки – не учитывает рыночную ситуацию на дату оценки, не учитывает риски.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом. Согласование в данном случае производится путем присвоения сравнительному подходу 100% веса.

Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Наименование оцениваемого объекта	Величина рыночной стоимости величины арендной платы, рассчитанная с применением:			Итоговая величина рыночной стоимости величины арендной платы 1 кв.м. в месяц, с учетом НДС, руб.
	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода	
Право пользования на условиях аренды, без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, объектом недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 226,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:112901:1435, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А	587	Не применялся	Не применялся	587

Итоговая стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Стоимость арендной платы 1 кв.м. в месяц, с учетом НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных услуг, руб.	Стоимость арендной платы 1 кв.м. в месяц, без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных услуг, руб.
Право пользования на условиях аренды, без учёта коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, объектом недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 226,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:112901:1435, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87А	587	489,17



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В соответствии с Заданием на оценку итоговая стоимость приводится без указания границ интервала.

Все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей на момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки, повлиять на рыночную ситуацию и соответственно на стоимость объекта оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, действительно на дату оценки и только для целей, указанных в Отчете, и может быть использовано Заказчиком в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества. Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор ООО «КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА»

И.С. Бабулевич

А.В. Бабулевич



13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА

Удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение исполнителя услуг по оказанию оценочной деятельности ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- оценка проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, федеральными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организацией «Экспертный совет»;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- никто кроме лиц указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи в подготовке отчета;
- расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки



14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Перечень документов устанавливающие характеристики Объекта оценки:
 - Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 29.03.2024 г.
 - Технический паспорт на здание
2. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действующая редакция)
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
9. Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).
10. «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» - Утверждены Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г, Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г., Протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017г., Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.
11. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;
12. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
13. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
14. Гражданский кодекс Российской Федерации;
15. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень недвижимости «Rway»;
16. Данные глобальной информационной сети Интернет;
17. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости
18. Другие источники, указанные в тексте отчета.



ПРИЛОЖЕНИЯ



ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.

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

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	29.03.2024
Регистрационный номер	****_***/****-*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	29.03.2024
Дата получения запроса органом регистрации прав	29.03.2024

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
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 876, 02, Условный номер, 40:03:11 29 01:0000:0876
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 Держинского, здание 87А
Кадастровая стоимость	4518511.92

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	15.01.2024 12:52:17
Номер регистрации ограничения права или обременения объекта недвижимости	40:03:112901:1435-40/104/2024-11
Вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости	022006000000, Аренда
Дата начала действия	15.01.2024
Срок действия ограничения/обременения (Продолжительность)	по 29.12.2026
Сведения о правообладателе	000 "Кедр" 4003012322, 1024000535866
Документ-основание	558401010209, Договор аренды (субаренды) Договор аренды (субаренды), 2, 2023-12-30, Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городское поселение "Город Балабаново"



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"

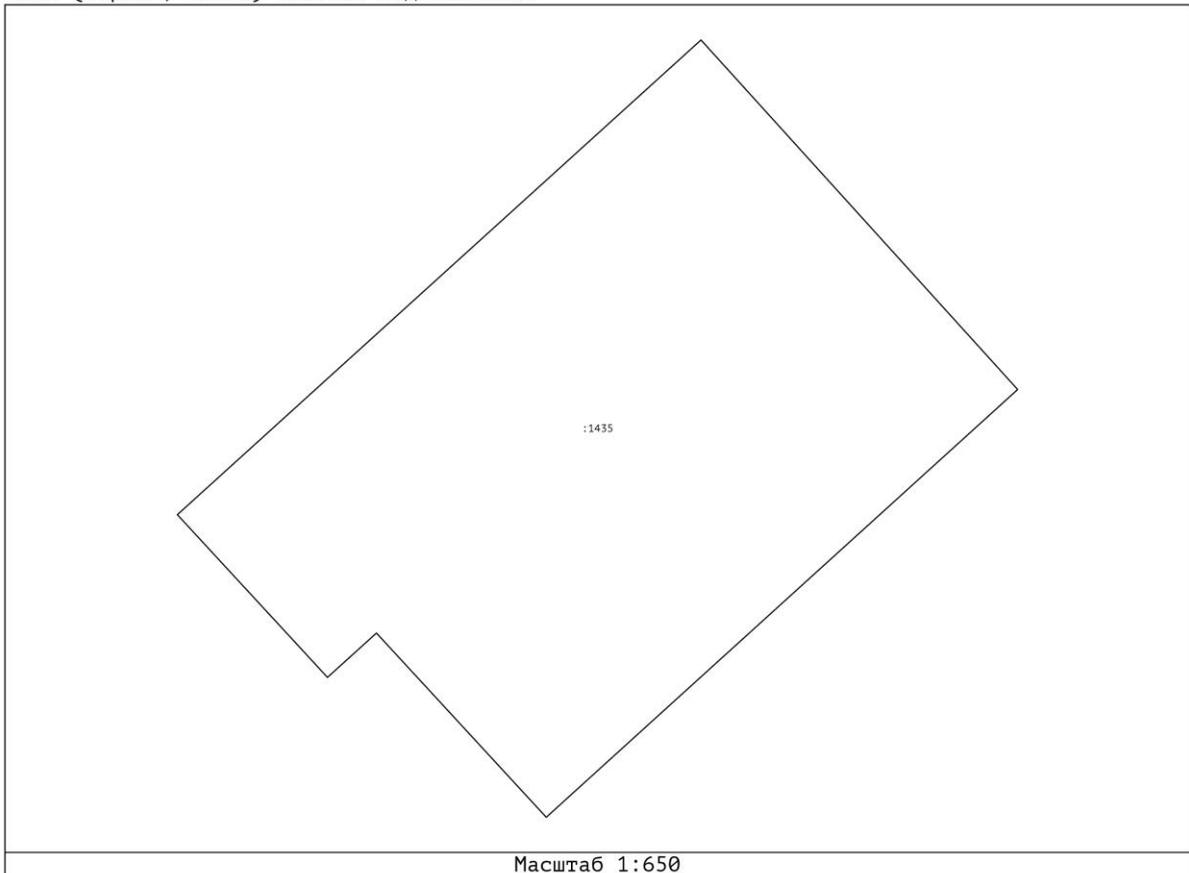
Объекты капитального строительства

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





РФ
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО – КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

*Секретарский номер
40103/11: 876 03*

Здоровское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *Здание*
(назначение нежилого строения)

район *Здоровский*

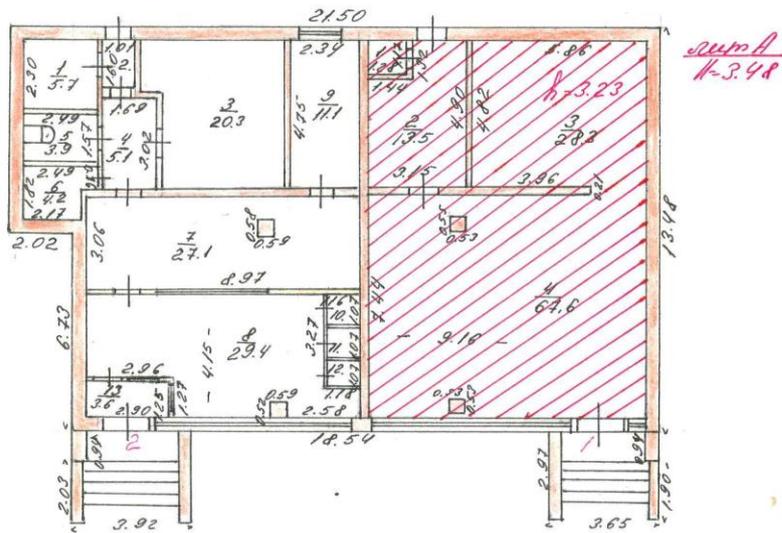
город (пос.) *Чапаевское - 1*

улица (пер.) *Дружеского*

Квартал № _____

Инвентарный № *876*

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МЖКХ РФ от _____
№ _____



МЖКХ РСОФР	БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ Боровское	ИНВ. №
ЛИСТ №	г. Владимир - 1 ул. Озерянского	М 1:200
Дата		Подпись
12.03.2003		Серверова И. И.
		С. С. Серверова
		Л. Б. Серверова



Местонахождение владения г. Балашиха-1 ул. Дуровская

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Дата записей	Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая мезонином)	№№ помещений, квартир, торговых, складочных и пр.	№№ комнат, кухни, прихож., корид. и т. п. по схем. чертеж строен.	Назначение частей помещен. (жилая комната, конторское помещение, классная комната, большая палата, кухня, прихож., коридор, ванная, магазин, складочн. помещение и т. п.)	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)							Высота помещения по внутреннему обмеру в метр. (от пола до потолка)	
						общая, полезная	формула вычисления площадей	предназначен под учрежд. канцелярию и т. п.	в том числе					шкафы
									жилая <i>свободная</i>	торговая	складочная	промышленного назначения		
203	A	1	1	1	входная	1,5							2,23	
				2	вход. помещ.	13,5							13,5	
				3	мф. зал	28,3			28,3					
				4	мф. зал	67,6			67,6					
				Итого по помещению №1		110,9			95,9			15,0		
			2	1	шлюзовая	5,7							5,7	
				2	трансф.	1,6							1,6	
				3	электрощит	20,3							20,3	
				4	коридор	5,1							5,1	
				5	туалет	3,9							3,9	
				6	вход. помещ.	4,2							4,2	
				7	офисная	27,1			27,1					
				8	вход. помещ.	29,4			29,4					
				9	шлюзовая	11,1							11,1	
				10	кабина лифта	1,2							1,2	
				11	кабина лифта	1,2							1,2	
				12	кабина лифта	1,2							1,2	
				13	трансф.	3,6							3,6	
				Итого по помещению №2		115,6			56,5			59,1		
				Итого по зданию:		226,5			56,5	95,9		74,1		
				Итого по балансовому №1		110,9			95,9			15,0		
				ВСЕГО										

Подпись исполнителя *Медведев И*

Подпись контролера

*) В случае использования помещения не по назначению обязательно указывать в знаменателе подо что используется.



VI Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итера II Год постройки 1972 Число этажей двух
 группа капитальности I Вид внутренней отделки

Высота помещения по внутренн.	п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, 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 кгр. 8:100	Текущие изменения износа в %	
										элемента	к строению
										2	3
		Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>хороший</i>	6	1	6	30	1.8		
		а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичные</i> <i>t = 0,40</i>	<i>хорошие</i>	17	1	17	30	5.4		
		б) Перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>хорошие</i>				15			
	Перекрытия	чердачные	<i>деревянные</i>	<i>хорошие</i>	14	1	14	25	3.5		
		междуэтажные									
		надподвальные									
		Крыша	<i>рубероидная</i>	<i>хорошая</i>	12	1	12	10	1.2		
		Полы	<i>во деревянном</i> <i>основании</i>	<i>хорошие</i>	7	1	7	5	0.35		
	Проемы	дверные	<i>стальные</i>	<i>хорошие</i>	16	1	16	5	0.8		
		оконные	<i>деревянные</i>	<i>хорошие</i>				5			
		Внутренняя отделка	<i>в оштукатуренном</i> <i>и облицованном</i>	<i>хорошие</i>	3	1	3	5	0.15		
	Санитарно и электротехнические устройства	отопление	<i>центрального</i>								
		водопровод	<i>центрального</i>								
		канализация	<i>центрального</i>								
		горячее водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	<i>отдельные группы</i>	<i>хорошие</i>	15	1	15	0			
		радио									
		телефон									
	вентиляция										
	лифты										
		Прочие работы	<i>окраска</i> <i>отделочные</i>	<i>хорошие</i>	10	1	10	10	1.0		
		Итого			100	X	X	X	14.2		

% износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа гр. 9) X 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{14.2 \times 100}{100} \approx 14.2\%$$



ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 160 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



175 000 Р в месяц

1 094 Р в месяц за м², залог 175 000 Р

8 932 691-14-24

Написать сообщение
Отвечет около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

DeimosHolding

Компания

На Авито с мая 2014

Реquisиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Иван Иванович

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 160 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение

Балабаново, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 18А

Скрыть карту ^

Описание

Первый этаж 160м2 отдельный вход. Разбит на 6 помещений. Идеально подойдёт под офис компании. Отделения банка, торговлю сферу услуг. Первая линия, своя парковка, центр города, рядом магазин Ашан, да, и жд вокзал.

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная

№ 3597200807 · 8 апреля в 14:20 · 139 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_160_m_3597200807



Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 12 м²

12 000 ₽ в месяц ▾

1 000 ₽ в месяц за м², без залога

- ♥ Добавить в избранное
- ☰ Сравнить
- 📌 Добавить заметку



8 910 911-94-56

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений
 Компания
 На Авито с апреля 2013
 Завершено 63 объявления



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

- Вход: с улицы
- Отделка: чистовая
- Отдельный вход: есть
- Тип аренды: прямая
- Общая площадь: 12 м²
- Арендные каникулы: есть
- Этаж: 1

Расположение

Калужская обл., Боровский р-н, Балабаново, Лесная ул., 6 [Скрыть карту ^](#)

Описание

Сдаётся в аренду торговое (офисное) помещение на 1 этаже, отдельный вход, место под рекламу, центральное отопление, интернет, парковка, охрана, видеонаблюдение!

О здании

- Тип здания: торговый центр
- Парковка: на улице

№ 1361455366 - 12 апреля в 11:19 · 2268 просмотров (+8 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_12_m_1361455366



Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 60 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

60 000 ₽ в месяц ▼

1 000 ₽ в месяц за м², залог 60 000 ₽



8 960 525-38-11

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

лана

Арендодатель

На Авито с апреля 2014

Л

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 60 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Расположение

Калужская обл., Боровский р-н, городское поселение

Балабаново, Балабаново, ул. Энергетиков, 3

[Скрыть карту ^](#)

Описание

Помещение подходит для медицинского центра, аптеки и любую другую деятельность

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 2698032431 · 22 апреля в 19:55 · 333 просмотра (+9 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2698032431



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosocvet.ru, mail@srosocvet.ru

**Выписка № 9999
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

о том, что

Чечулина Инна Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 21.03.2016 года за
регистрационным номером № 1974**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

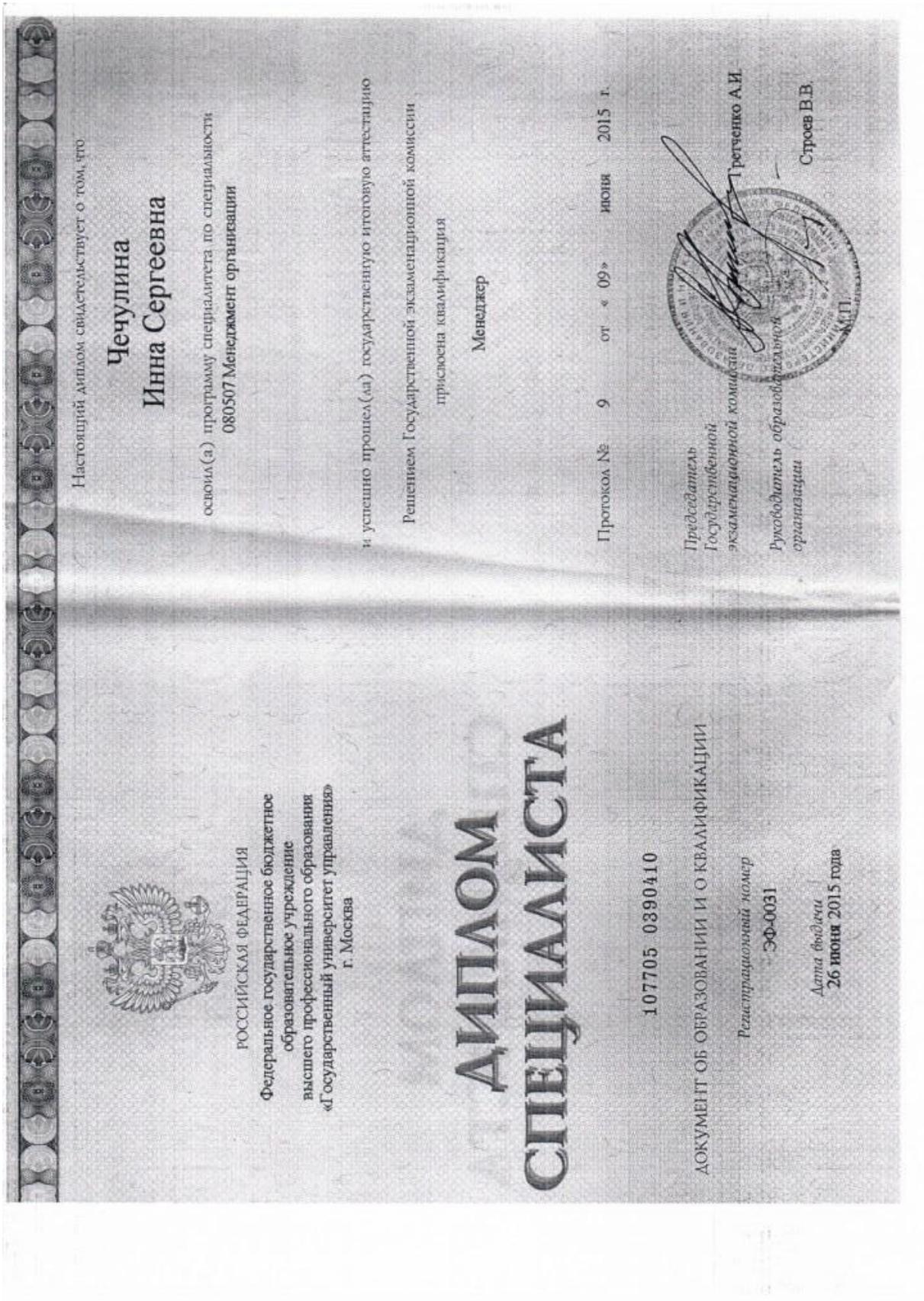
Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.03.2016г.

Дата составления выписки 21.03.2016г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Чечулина
Инна Сергеевна**

освоил(а) программу специалитета по специальности
080507 Менеджмент организации

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию
Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

Менеджер

Протокол № 9 от « 09 » июня 2015 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии
Грегченко А.И.
Руководитель образовательной
организации
Строев В.В.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Государственный университет управления»
г. Москва

ДИПЛОМ СПЕЦИАЛИСТА

107705 0390410

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
ЭФ-0031

Дата выдачи
26 июня 2015 года



4. КУРСОВЫЕ РАБОТЫ (ПРОЕКТЫ)	ОЦЕНКА
Прикладная математика	отлично
Основы менеджмента	отлично
Управленческие решения	отлично
Информационные технологии управления	отлично
Инновационный менеджмент	отлично
Компьютерная подготовка	отлично
Финансовый анализ в оценке	хорошо
Оценка предприятий бизнеса	отлично
Землеустройство и управление землепользованием	отлично
Оценка и управление нематериальными активами и интеллектуальной собственностью	отлично
Оценка и управление корпоративной собственностью	отлично
Оценка и управление недвижимостью	отлично
Внешние связи организации	отлично
Государственное и муниципальное управление собственностью	отлично

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Форма обучения: очная.

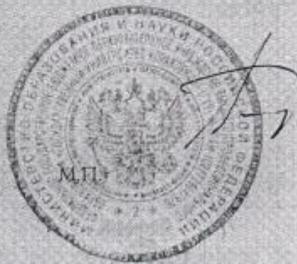
Специализация: Оценка и управление собственностью.

Образовательная организация переименована в 2011 году.

Старое полное официальное наименование образовательной организации – Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления».

МА НЕДЕЙСВИТЕЛЬНО

Руководитель образовательной организации



Строев В.В.

Настоящее приложение содержит 4 страниц







ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
закрывающей договоры на проведение оценки № 922/2463330850**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса 04.10.2023 Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации /ООО «Компания Стандарт Оценка» Юридический адрес: 600017, г. Владимир, ул. Зеленая, д. 1А, оф. 2.04 ОГРН 1193328010083 ИНН 3329096887 E-mail info@st-ocenka.ru тел. 8-960-736-85-85 р/с 40702810902000080710 банк Ярославский филиал ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль БИК 047888760	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.10.2023 г. по 24 часа 00 минут 14.10.2024 г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 9 октября 2019 года.	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	500.000.000 (Пятьсот миллионов) рублей	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	66.500 (Шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2463330850 от 04.10.2023 г. - Правила страхования.	
Представитель страховщика:	Катерженко Юлия Викторовна	Код 3164260

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

Страхователь: /Бабулевич А.В./
Генеральный директор



Страховщик: Гречин В. И./
Директор филиала САО «РЕСО-Гарантия» г. Владимир
№ Доверенности № Р — 13049/23 от 04.10.2023 г.





ПОЛИС № 922/ 2479590935
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Владимир

Дата выдачи полиса «30» октября 2023 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Бабулевич Инна Сергеевна, Дата рождения: 03.11.1992 г. Адрес по месту регистрации: г. Владимир, пр-зд Сушевский, д. 1, кв. 42 Паспорт: №1720 756288, выдан: УМВД России по Владимирской области, 01.09.2020 Член СРО оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая Организация оценщиков «Экспертный совет» E-mail: chechulina/inn@yandex.ru тел. 8(960)7190802
Представитель страховщика:	Катерженко Юлия Викторовна Код 3164260

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 18.11.2023 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 17.11.2024 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 18.11.2023 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3.800 (Три тысячи восемьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 18.11.2023 г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -



<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p>

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

Страхователь  /Бабулевич И.С./
(подпись)

Страховщик  
Директор Филиала САО «РЕСО-Гарантия» г. Владивосток
По Доверенности РГ-Д-1304 от 04.10.2023 года