

ТЕЛ.: +7 926 092 6332

+7 926 092 6332

+7 926 092 6332



ВОЛАНМ

■ ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ ■ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА ■ ОЦЕНКА

ОГРН 1097746637625 / ИНН 7743757587 / КПП 774301001

Юридический адрес: 125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68

Фактический адрес: 115035, г. Москва, Овчинниковская наб., д. 6, стр. 3, эт. 3, оф. 5, 7

Тел.: +7 (495) 972-31-11 / +7 (926) 092-63-32 / +7 (925) 517-19-70

www.volan-m.ru / e-mail: volanm@mail.ru

Участвуйте в партнерской программе "Приведи друга!"
и получите партнерское вознаграждение!

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «Волан М»
Алексеев С.К.
30 мая 2024 года

ОТЧЕТ №51/05-17дл

**об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по
адресу: Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково,
Европейский б-р, д. 9, стр. 1, помещение № 343**

Дата составления отчета: 30 мая 2024 года

Дата оценки: 28 мая 2024 года

Заказчик:

Исполнитель: ООО «Волан М»

Москва-2024

Сопроводительное письмо

Уважаемый(ая) !

В соответствии с Договором на оказание услуг по проведению оценки №51/05-17 от 28 мая 2024 года, заключенного между . и ООО «Волан М», определена рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково, Европейский б-р, д. 9, стр. 1, помещение № 343

Цель оценки: для предоставления отчета в административные органы.

Вид стоимости: Рыночная.

Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки): 28 мая 2024 года

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей ред.); Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г., стандартами и нормами саморегулируемой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции.

Полная характеристика, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в нем допущений.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по договору №51/05-17 от 28 мая 2024 года, по состоянию на дату оценки составляет:

2 840 000 (Два миллиона восемьсот сорок тысяч) рублей

С Уважением,

генеральный директор ООО «Волан М»:

Алексеев С.К. _____

Оглавление

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	7
6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	7
7.	СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	8
8.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	8
9.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	11
12.	АНАЛИЗ РЫНКА	12
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	12
14.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	17
15.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	27
16.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ)	28
17.	ПРИЛОЖЕНИЯ	29

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки. Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСО IV):
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково, Европейский б-р, д. 9, стр. 1, помещение № 343, право собственности.
Ограничение права и/или обременения
Общая долевая собственность.
Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):
28 мая 2024 года
Дата осмотра
Объект не доступен для очного осмотра
Итоговая величина стоимости объекта оценки:
2 840 000 (Два миллиона восемьсот сорок тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:
Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета
Дата составления и порядковый номер отчета:
30 мая 2024 года, отчет №51/05-17дл
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:
Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является договор на оказание услуг по оценке.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Информация данного раздела приведена в полном соответствии с заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора на оказание услуг по оценке №51/05-17 от 28 мая 2024 года.

Табл.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСО IV):
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково, Европейский б-р, д. 9, стр. 1, помещение № 343, право собственности.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (требования п. 8 ФСО №7):
Объект рассматривается как единое целое, без составных частей.
Цель оценки (п.п.2 п.3 ФСО IV; ст. 11 №135-ФЗ):
Для предоставления отчета в административные органы
Вид стоимости (п.п.4 п.3 ФСО IV):
Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):
28 мая 2024 года
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п.3 п. 3 ФСО IV):
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости (п. 3 ФСО II):
1. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
2. дата оценки 28 мая 2024 года

3. предполагаемое использование объекта – текущее использование;
4. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости (п. 22 ФСО II):
Вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка:
Отчет об оценке должен быть подготовлен в соответствии со следующими допущениями:
1. Оценка основана на информации и документах, предоставленных заказчиком, которые предполагаются достоверными.
2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
5. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.
7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только с полным текстом отчета об оценке.
8. При проведении расчетов оценщик может использовать общепринятое приложение Microsoft Excel. Все расчеты, должны быть выполнены в соответствии с принятыми в данном приложении округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как, для расчетов используются значительно более точные числовые данные.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора, иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в отчете об оценке.
Специальные допущения и иные существенные допущения (п.п.6 п3 ФСО IV):
Специальные допущения и иные существенные допущения отсутствуют.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п.8 п.3 ФСО IV):
Отсутствуют.

Указание на форму составления отчета об оценке (п.п.9 п.3 ФСО IV):
На бумажном носителе и в форме электронного документа.
Форма предоставления итоговой стоимости (п.п.4 п.4 ФСО IV):
Итоговую величину стоимости представить в виде конкретного числа с округлением согласно математическим правилам округления.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл.3 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика:
Кузьмина Ирина Александровна
Номер контактного телефона:
8(495)972-31-11
Адрес электронной почты:
volanm@mail.ru
Почтовый адрес Оценщика:
125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68
Сведения о членстве Оценщика в одной из саморегулируемых организаций оценщиков.
Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер № 2504 от 06.04.2018 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:
Диплом о профессиональной переподготовке № 772405472959, выдан 16 ноября 2017 года, негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости недвижимости».
Квалификационный аттестат № 021744-1, выдан 18 июня 2021 года, ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:
Гражданская ответственность оценщика Кузьминой Ирины Александровны застрахована: Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №2300SB40R4638, период страхования с 01.06.2023 г. по 31.05.2026 г., выданный Страховым акционерным обществом «ВСК». Страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.
Стаж работы в оценочной деятельности:
с 2014 года
Сведения о независимости оценщика:
1.Оценщик свидетельствует, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
2.Оценщик гарантирует, что в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне Договора;
3.Оценщик гарантирует, что не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
4.Оценщик свидетельствует, что заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика, что негативно могло повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе не ограничивали круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
5.Оценщик свидетельствует, что размер оплаты за проведение оценки объекта оценки по настоящему Договору не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Табл.4 Сведения о заказчике оценки

ФИО:

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Табл.5 Сведения об оценочной компании

Исполнитель:
ООО «Волан М»
Место нахождения Исполнителя:
125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68
Контактная информация Исполнителя:
Тел. 8(495)972-31-11; E-mail: volanm@mail.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:
р/с: 40702810538040023396, открыт в ПАО Сбербанк России, БИК 044525225
ОГРН, дата присвоения Исполнителя:
1097746637625, дата присвоения 20.10.2009 г.
ИНН Исполнителя:
7743757587
Сведения об обязательном страховании при осуществлении оценочной деятельности:
Дополнительное обеспечение ответственности Исполнителя застраховано САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, на период с 22.04.2024 г. по 21.04.2025 г. (Договор (полис) 922/2588086164 от 19.04.2024 г.)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор ¹ :
Настоящим, ООО «Волан М», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Волан М» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;

¹ В соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135 от 29.07.1998 г. (с изменениями от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ и 3 июля 2016 года № 360-ФЗ)

- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ) в актуальной редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7),
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в действующей редакции.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании: предоставленной Заказчиком информации и документации, результатов визуального осмотра, данных открытой информации в сети Интернет. В приложении №1 к настоящему отчету представлены копии документов, предоставленных Заказчиком использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1. Копия Выписки из ЕГРН.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.²

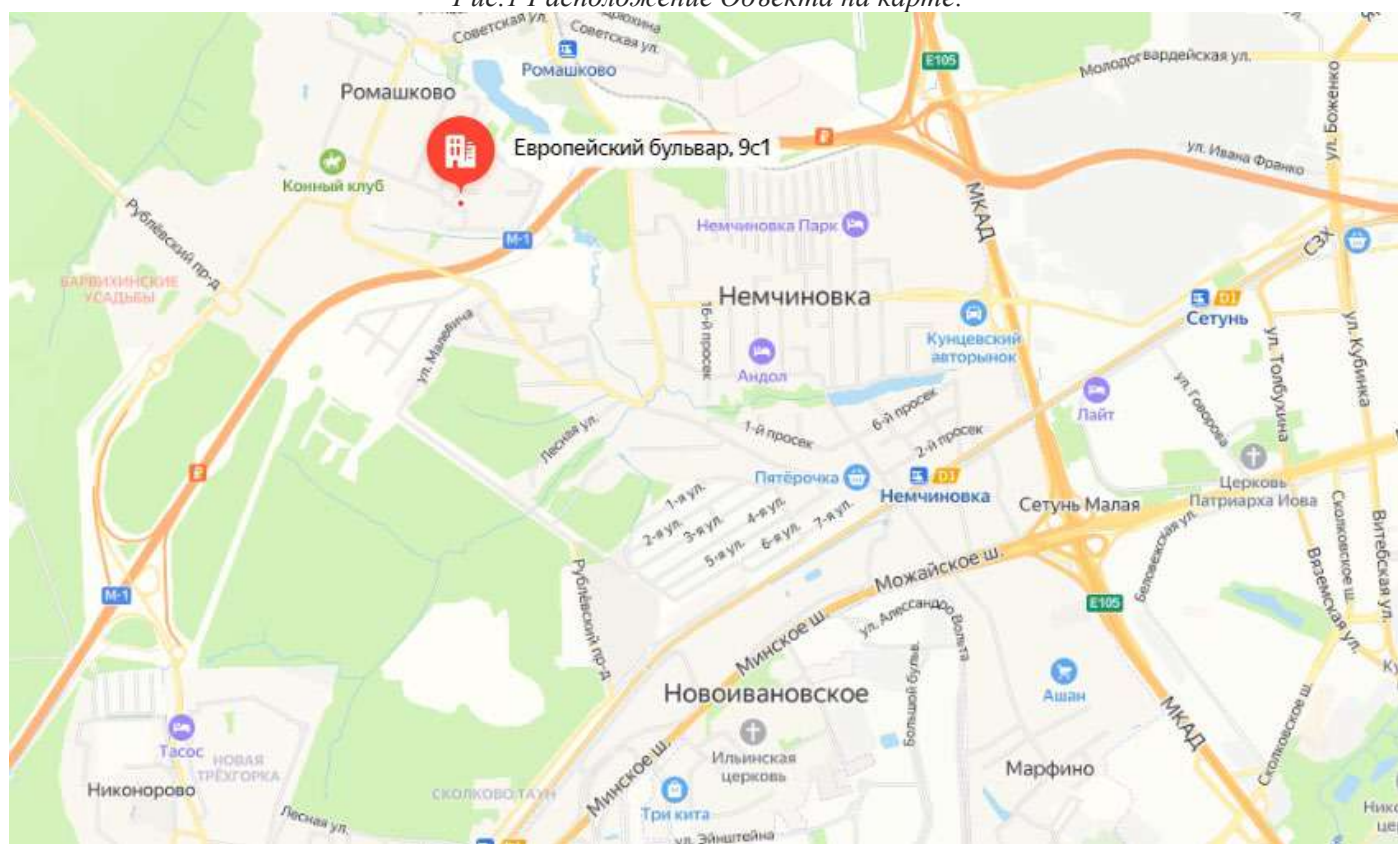
Табл.6 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения о физических свойствах и ключевых характеристиках объекта оценки	
Материал стен:	Смешанные
Год постройки:	2013
Этаж расположения объекта оценки:	-2
Этажность здания:	6

² В соответствии с Методическими разъяснениями по проверке достоверности информации <https://srosovet.ru/press/news/291019-2/>

Назначение:	Нежилое
Текущее использование:	Нежилое помещение свободного назначения в структуре многоквартирного жилого дома
Общая площадь объекта, кв.м.	21,1
Расположение относительно красной линии:	Внутри квартала
Наличие парковки:	Нет/хаотичная
Коммуникации:	Подключены
Качество подъезда:	Хорошее
Транспортная доступность:	Средняя
Кадастровый номер:	50:20:0010215:4533
Уровень отделки:	Простая ³
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено

Рис.1 Расположение Объекта на карте:



³ Согласно классификации и описанию уровней Л.А.Лейфера

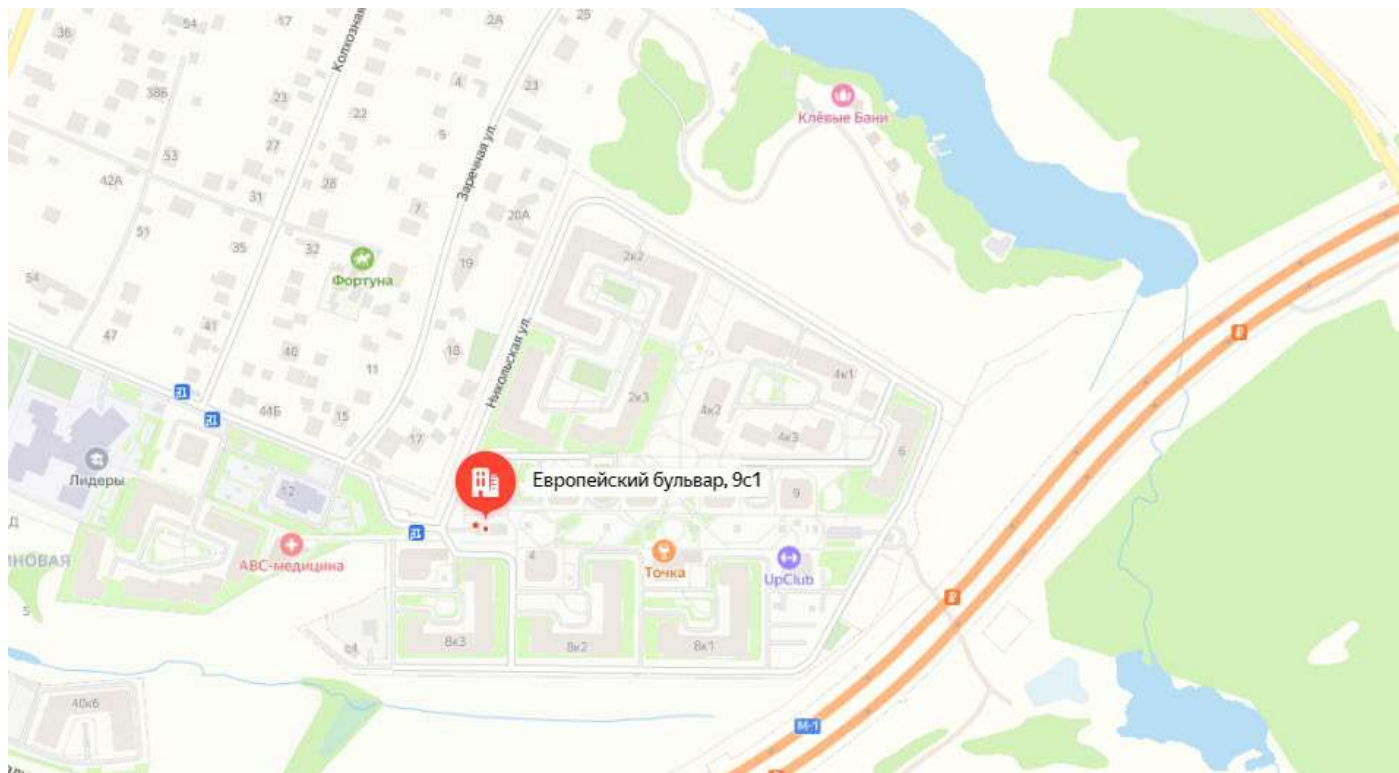


Рис.2 Данные с официального сайта Росреестра rosreestr.ru:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:20:0010215:4533
Дата присвоения кадастрового номера	30.10.2014
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково, Европейский б-р, д. 9, стр. 1, помещение № 343
Площадь, кв.м	21.1
Назначение	Нежилое
Этаж	-2
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	441050.56
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	09.12.2023
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 50:20:0010215:4533-50/422/2023-2 от 30.03.2023
	Общая долевая собственность № 50:20:0010215:4533-50/422/2023-3 от 11.07.2023
	Общая долевая собственность № 50:20:0010215:4533-50/422/2023-6 от 17.07.2023
	Общая долевая собственность № 50:20:0010215:4533-50/422/2023-5 от 11.07.2023

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Табл.7 Допущения и ограничения оценки

1.Оценка основана на информации и документах, предоставленных заказчиком, которые предполагаются достоверными.

2.От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
3.Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4.Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
5.Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.
7.Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только с полным текстом отчета об оценке.
8.При проведении расчетов оценщик может использовать общепринятое приложение MicrosoftExcel. Все расчеты, должны быть выполнены в соответствии с принятыми в данном приложении округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как, для расчетов используются значительно более точные числовые данные.
9.Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10.В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора, иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в отчете об оценке.

Специальные допущения и иные существенные допущения отсутствуют.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

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 (п. 13 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п. 15 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по

объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Вывод:

Таким образом, на основании вышеизложенного, учитывая цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет являться использование в соответствии с видом его фактического использования, которое является, согласно документам, и разрешенным.

12. АНАЛИЗ РЫНКА

В соответствие с п.10 ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определялся оценщиком из принципа достаточности (п.11 ФСО №7).

Информация, полученная в результате анализа рынка, используется при определении промежуточных и итоговых результатов.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта; Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект – **вторичный рынок коммерческой недвижимости.**

Анализ социально-экономического положения РФ по итогам 1 квартала 2024 г.⁴

Российская экономика в I квартале 2024 года продолжила уверенный рост. Возможно, даже более быстрыми темпами, чем в IV квартале 2023 года. Это следует из апрельского выпуска бюллетеня Центрального банка (ЦБ) РФ «О чем говорят тренды».

Эксперты отметили, что рост потребительских цен в марте замедлился и приблизился к уровню 4% в пересчете на год. Подчеркивается, что большую роль в этом сыграли разовые дезинфляционные факторы.

В ЦБ указали и на сохранение высокого потребительского спроса, а также на обострение конкуренции за ограниченные трудовые ресурсы. Говоря об инфляционных ожиданиях, в бюллетене отметили, что ожидания населения и предприятий в целом идут на снижение. При этом эксперты уточнили, что для устойчивого замедления текущего роста потребительских цен с поправкой на сезонность до 4% в пересчете на год требуется дальнейшее замедление роста спроса.

Реальные располагаемые доходы россиян (за вычетом инфляции и обязательных платежей) выросли за январь-март на 5,8%, следует из данных Росстата. Кроме того, ведомство пересмотрело в сторону увеличения итоговые оценки за прошлый год – с роста на 5,4% до 5,8%.

В структуре денежных доходов населения по-прежнему наибольшая доля приходится на оплату труда – она увеличилась в I квартале до 64,6% с 62,8% за аналогичный период прошлого года. Прочие денежные поступления (включает в себя теневые доходы) незначительно выросли до 5,2% с 5,1%. При этом снизилась доля доходов от социальных выплат (до 17,3% с 18,1%), доходов от собственности (до

⁴По данным аналитических статей <https://smart-lab.ru/blog/news/1013086.php> , <https://iz.ru/1683267/2024-04-16/tcb-rossii-ukazal-na-uverennyi-rost-ekonomiki-v-i-kvartale-2024-goda>

6,5% с 7,3%) и предпринимательской деятельности (до 6,4% с 6,7%). Темп роста реальных зарплат россиян увеличился в феврале до 10,8% после 8,5% в январе, следует из данных Росстата. За первые два месяца года динамика показателя составила 10%.

Среднемесячная начисленная зарплата (до вычета налогов) составила в феврале 2024 г. 78 432 руб., что на 19,3% больше в годовом выражении. Среди крупных секторов за два месяца этого года наибольшие темпы роста оплаты труда по сравнению с аналогичным периодом прошлого года были в обрабатывающей промышленности (+23%). В частности, на 31% выросли средние зарплаты на производстве автотранспортных средств, на 29% – на производстве резиновых и пластмассовых изделий, на 28% – в деревообработке, на 27% – на мебельных предприятиях, на 26% – на производстве готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования).

Одновременно с этим **безработица** в марте обновила очередной исторический рекорд и составила 2,7% после минимального уровня 2,8% в феврале. Безработными, по методологии МОТ, числились 2,1 млн граждан. В органах занятости на конец марта были зарегистрированы 400 000 россиян по всей стране.

В региональном разрезе наименьший уровень безработицы в марте был зарегистрирован в Москве – 1,1%, Амурской области и Красноярском крае – 1,3%, Нижегородской области – 1,4% и Санкт-Петербурге – 1,5%. Наибольший показатель – в Ингушетии (27,2%), Дагестане (11,9%) и Чечне (10,3%).

Таким образом, социально-экономическое положение РФ по состоянию на дату оценки можно охарактеризовать как условно стабильное.

Анализ рынка недвижимости России по итогам 2023 г.⁵

По данным Сбера, с января по ноябрь российская первичка в среднем по стране подорожала на 7% — до 146 тысяч рублей за м². Примерно на столько же подорожала и вторичка — на 9%, в среднем до 102 тысяч рублей.

Если в декабре цены кардинально не изменятся, 2023 станет худшим для недвижки за последнее время: в 2020—2022 цены на жилье росли двузначно — от 10 до 30% в год.

Даже роста на 7—9% в этом году оказалось достаточно, чтобы квартиры сохранили свою покупательную способность: за январь — ноябрь потребительская инфляция в стране составила те же 7%, по данным Росстата.

Но вот в сравнении с популярными биржевыми инструментами недвижимость в 2023 году выглядит неважно. Например, доходность российских акций намного выше: индекс Мосбиржи вырос на 55% с учетом дивидендов. Хотя тут сыграл эффект низкой базы: акции восстанавливались после провального 2022 года.

Вложение в доллар принесло 27%, а в золото — 41%. Хуже недвижимости в этом году разве что гособлигации, которые выросли всего на процент из-за резких подъемов ключевой ставки во второй половине года.

Тем не менее в целом за последние восемь лет рублевая доходность инвестиций в квартиры неплохая — 143% на первичном рынке и 84% на вторичке. Лучше результат только у акций — волатильного и рискованного актива.

С января по октябрь 2023 года россияне оформили 1,7 млн ипотечных жилищных кредитов. Это на 61% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Правда, 2022 выдался кризисным, поэтому сравнивать лучше с 2021 годом. По сравнению с ним число заявок на ипотеку выросло незначительно — на 6%.

А вот объем кредитов в денежном выражении по сравнению с 2021 годом увеличился заметно — почти на 40%, до 6,3 трлн рублей. Причем из них 2,6 трлн, то есть почти половину, россияне оформили за три месяца — с августа по октябрь. Причины такого ажиотажного спроса: ослабление

⁵По данным аналитических статей <https://journal.tinkoff.ru/realty-2023/>

рубля, рост ставки по кредитам и повышение первоначального взноса по льготной ипотеке с 15 до 20%.

Это означает неорганический рост кредитования: объемы растут не благодаря числу продаж жилья, а за счет увеличения размера ипотечного кредита. Если в октябре 2021 года россияне в среднем брали в ипотеку 3,1 млн рублей, то в октябре 2023 из-за роста цен — 3,8 млн.

Таким образом, активность рынка недвижимости России на дату оценки можно оценить как достаточно высокую с учетом влияния социально-экономических факторов.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области по итогам 2023г⁶

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в юго-восточном направлении 91 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 140 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 110 200 руб./кв.м. Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 49 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 92 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 68 500 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 38 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 57 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 47 000 руб./кв.м.

Таблица 10

Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 000	78 000	47 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	12 000	92 600	47 300	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	11 400	75 800	38 700	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	17 500	84 100	41 500	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	18 000	118 200	56 100	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	19 400	73 000	45 700	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	20 000	100 000	41 700	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	19 400	95 900	57 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	17 300	89 700	47 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таким образом, активность рынка объекта оценки в регионе расположения объекта оценки можно охарактеризовать как достаточно высокую.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п.1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме

⁶Источник: аналитический обзор ПФК-групп

<https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvww7ji7.pdf>

в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В процессе проведения оценки были выполнены следующие работы:

- осмотр, идентификация, фотографирование объекта оценки, сбор первичной информации (данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте);
- проведение анализа полученной информации и составление плана проведения оценки (после проведения первичной информации по объекту оценки проводится ряд необходимых консультаций и согласований, составление методологии процесса оценки и плана ее проведения);
- анализ информации, полученной от заказчика, необходимой для проведения оценки (получение по заранее составленному списку, необходимых документов и данных от заказчика в указанной оценщиком форме, согласно объему необходимой информации);
- поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки (поиск и анализ информации необходимой для проведения оценки во всех доступных источниках (печатных изданиях, интернет, специализированная литература и т.п.));
- применение трех подходов к оценке объекта оценки (обработка полученной информации, расчет рыночной стоимости по обоснованно выбранным описанным подходам);
- согласование примененных подходов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами и в результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки);
- оформление и передача отчета заказчику (данное время включает в себя оформление расчетов в формате MSWord и передача отчета заказчику).

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel).

В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VIв приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

Обоснование выбора подходов и методов оценки

Согласно ФСО V 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 представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п.11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п.24 ФСО V).

В соответствии с п.2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Выводы:

Учитывая достаточное количество достоверных данных на рынке аналогичных объектов, оценщиком выбран метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Оценщик отказывается от использования методов доходного и затратного подходов.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки был реализован применением метода сравнения продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделку по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках или предложениях.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади.

Выбор и описание объектов-аналогов

Оценщиком использованы данные интернет-порталов по продаже недвижимости.

Выбор объектов-аналогов был проведен на основании следующих параметров:

- месторасположение,
- назначение,
- типичные для рынка условия финансирования и условия продажи,
- передаваемые права – право собственности,
- сходные физические характеристики объектов,
- отсутствие дополнительных обременений или факторов, значительно влияющих на величину стоимости объекта,

По данным параметрам в вышеуказанных источниках были найдены объявления, которые Оценщик считает возможным применять для анализа и расчетов.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам могла быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого. Также для уточнения и верного определения характеристик объектов-аналогов Оценщиком использовались рекомендации Совета экспертов рынка недвижимости.⁷

Информация, указанная в скриншотах объявлений о продаже аналогов, может отличаться от информации, представленной в таблице. При расхождении информации в таблице и скриншотах

⁷Рекомендации по использованию характеристик аналогов, используемых в качестве ценообразующих факторов. /02.11.2017г. http://www.areall.ru/analytical_articles/35

объявлений, верной следует считать информацию в таблице (Ряд параметров были уточнены Оценщиком у продавцов по телефону, а информация, представленная в объявлении, указывается не точно, для повышения коммерческой привлекательности объявления).

Объект-аналог 1.

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/297989288/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a commercial property in Odintsovo, titled "Продается Свободное назначение, 192 м² в ЖК «Ромашково»". The price is listed as 62,400,000 rubles. The property is located in the Moscow region, Odintsovsky district, Romashkovo settlement, Rublevsky prospect, 40/3. The listing includes a large photo of the interior, a gallery of 14 photos, and a sidebar with contact information for the agent, Viktor Baluev. The browser's address bar shows the URL: https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/297989288/.

Объект-аналог 2.

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/285073987/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a commercial property in Odintsovo, titled "Продается Арендный бизнес, 140,1 м²". The price is listed as 32,223,000 rubles. The property is located in the Moscow region, Odintsovsky district, Nemchinovo settlement, Sovetskoye prospect, 100. The listing includes a large photo of the interior, a gallery of 14 photos, and a sidebar with contact information for the agent, Yury Ushakov. The browser's address bar shows the URL: https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/285073987/.

Объект-аналог 3.

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/289520089/>

Продается Свободное назначение, 63,9 м²
в ЖК «Микрорайон Немчиновка»

Московская область, Одинцовский городской округ, Немчиновское с/пос., ул. Свободы, 2. На карте

М/А Немчиновка 4 мин. С/А Сетунь 7 мин. Р/А Рабочий посёлок 9 мин.
М/А Минское шоссе 5 км от МКАД. М/А Можайское шоссе 5 км от МКАД.

Площадь: 63,9 м² Этаж: 1 из 17 Помещение: Свободно

12 фото

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

2 262 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 194 300

Цена за метр: 217 500 Р

Налог: НДС включен: 2 316 375 Р

+7 915 079-93-54

Специалист работает с 9:00 по 18:00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, нажми на «Написать»

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости 494 УНР Инвест

5 лет

Отзывов в работе: 137

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Объект-аналог 4.

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/285361347/>

Продается Свободное назначение, 8,7 м²
в ЖК «Микрорайон Немчиновка»

Московская область, Одинцовский городской округ, Немчиновское с/пос., Советский прот., 100. На карте

М/А Немчиновка 4 мин. С/А Сетунь 8 мин. Р/А Рабочий посёлок 9 мин.
М/А Минское шоссе 6 км от МКАД. М/А Можайское шоссе 5 км от МКАД.

Площадь: 8,7 м² Этаж: 1 из 17 Помещение: Свободно

7 фото

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

2 262 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 194 300

Цена за метр: 260 000 Р

Налог: НДС включен: 377 000 Р

+7 915 079-93-54

Специалист работает с 9:00 по 18:00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, нажми на «Написать»

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости 494 УНР Инвест

5 лет

Отзывов в работе: 137

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Табл.8 Сравнительная характеристика Объектов-аналогов

№ аналога	Объект оценки	А-1	А-2	А-3	А-4
Месторасположение	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково,	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково,	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Немчиновка,	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с.	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Немчиновка,

	Европейский б-р, д. 9, стр. 1, помещение № 343	Европейский б-р, д. 9, стр. 1, помещение № 343	Советский пр-кт, 110	Немчиновка, ул. Связистов, д.2	Советский пр-кт, 100
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Условия продажи	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Общая площадь, кв.м.	21,1	192,0	140,1	63,9	8,7
Этаж	-2	1	1	1	1
Уровень отделки	Требуется ремонта	Улучшенная	Простая	Требуется ремонта	Простая
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Цена предложения, руб.	-	62 400 000	32 223 000	13 898 250	2 262 000
Дата актуальности	28 мая 2024 года	Актуально на дату составления отчета	Актуально на дату составления отчета	Актуально на дату составления отчета	Актуально на дату составления отчета

Обоснование вносимых корректировок:

Характеристики сделки:

Корректировка на торг (скидки к ценам предложения, уторгование)

Скидка к ценам предложения (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

Обусловлено это следующими положениями:

- ✓ несмотря на существенное развитие рынка недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных (реальных) сделках купли-продажи (сдачи в аренду) участники рынка, в подавляющем большинстве, не раскрывают;
- ✓ в этих условиях необходимо подходить к оценке стоимости, анализируя все имеющиеся данные, учитывая специфику каждого оцениваемого объекта, каждой сделки и логику участников.

Размеры данной поправки определялись на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 7-е издание, 01.01.2024г.

8

сделки

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,35	9,42	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,65	8,90	16,51

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право пользования по договору аренды (право аренды) на объекты, которые имеют различную стоимость. Корректировка по данному фактору не проводилась, так как для всех Объектов подразумевается передача права собственности недвижимым имуществом.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

⁸ Источник публикации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи (вид сделки, условия сделки)

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на тип объекта недвижимости

Данный фактор отражает влияние на стоимость недвижимости наличие земельного участка в комплексе с объектом недвижимости (отдельно стоящее здание) по отношению к встроенным помещениям.

Корректировка на дату.

Вводится в случаях, если дата оценки различается с датой актуальности Объявлений о продаже объектов-аналогов. Корректировка по данному фактору не вводилась, так как предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение

На стоимость Объектов недвижимости оказывает влияние фактор их местоположения – нахождение в определённой территориально-ценовой зоне, а также удалённость от районного или областного центров, расположение относительно «красной линии». Характеристика зон расположения объектов недвижимости в черте города основана на классификации Л.А.Лейфера, а также классификации справочника ООО «АБН-Консалт» в разрезе расположения относительно крупных автомагистралей.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по фактору расположения в черте города и относительно крупных автомагистралей. Корректировка по фактору расположения относительно «красной» линии применена на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 7-е издание, 01.01.2024г.:

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

Корректировка на общую площадь (масштаб)

Фактор общей площади обусловлен различием стоимости 1 кв. м. (сот., Га) объектов недвижимости разной площади и основывается на том, что с увеличением общей площади объекта стоимость 1 кв. м. уменьшается. Размеры данной поправки определялись на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 7-е издание, 01.01.2024г.:

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–300	300–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000>
	<100	1,00	1,13	1,25	1,39	1,53	1,67	1,82
	100–300	0,88	1,00	1,11	1,23	1,36	1,48	1,61
	300–500	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,33	1,45
	500–1000	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31
	1000–2000	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,19
	2000–5000	0,60	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09
	5000>	0,55	0,62	0,69	0,77	0,84	0,92	1,00

Корректировка на этаж расположения Объекта.

Этаж расположения Объекта коммерческой недвижимости влияет на клиентопоток, а также маркетинговую привлекательность с точки зрения инфраструктуры. Размеры данной поправки определялись на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 7-е издание, 01.01.2024г.:

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Корректировка на наличие отдельного входа.

Наличие или отсутствие отдельного входа для объекта коммерческой недвижимости влияет на клиентопоток, а также маркетинговую привлекательность с точки зрения инфраструктуры. Размеры данной поправки определялись на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г.Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 7-е издание. 01.01.2024г.

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,09	1,31

Корректировка на состояние здания

Фактор состояния обусловлен привлекательностью объекта для потенциальных покупателей, а также необходимостью дополнительных вложений в объект для проведения капитального и косметического ремонта, отделочных работ.

Так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась (равна «0»).

Корректировка на внутреннюю отделку.

Фактор состояния обусловлен привлекательностью объекта для потенциальных покупателей, а также необходимостью дополнительных вложений в объект для проведения капитального и косметического ремонта, отделочных работ. Размеры данной поправки определялись на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г.Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 7-е издание. 01.01.2024г.

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

Корректировка на материал стен здания.

Материал стен здания обуславливает ряд особенностей в будущей эксплуатации, также здания из различных материалов имеют различный спрос и престижность на открытом рынке. . Так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась (равна «0»).

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций.

Отсутствие коммуникаций снижает привлекательность для потенциальный покупателей, подразумевает дополнительные затраты на их подведение и обслуживание. . Так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась (равна «0»).

Подробный расчет стоимости объекта оценки приведен в таблице

Табл.9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково, Европейский б-р, д. 9, стр. 1, помещение № 343	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково, Европейский б-р, д. 9, стр. 1, помещение № 343	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Немчиновка, Советский пр-кт, 110	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Немчиновка, ул. Связистов, д.2	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Немчиновка, Советский пр-кт, 100
Площадь, кв.м.	21,1	140,1	192,0	63,9	8,7
Цена предложения, руб.	- определяется	62 400 000	32 223 000	13 898 250	2 262 000
Цена предложения, руб./кв.м.	- определяется	325 000	230 000	217 500	260 000
		Условия сделки			
Корректировка на торг	-	-12,35%	-12,35%	-12,35%	-12,35%
Скорректированная Цена предложения, руб.		283 563	200 675	189 769	226 850
Передаваемые имущественные права	Право собственности без ограничений	Право собственности без ограничений	Право собственности без ограничений	Право собственности без ограничений	Право собственности без ограничений
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		283 563	200 675	189 769	226 850
Тип объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		283 563	200 675	189 769	226 850
Расположение в пределах Города	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково, Европейский б-р, д. 9, стр. 1, помещение № 343	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково, Европейский б-р, д. 9, стр. 1, помещение № 343	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Немчиновка, Советский пр-кт, 110	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Немчиновка, ул. Связистов, д.2	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Немчиновка, Советский пр-кт, 100

Корректировка на расположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		283 563	200 675	189 769	226 850
Расположение относительно «красной линии»	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка на расположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		283 563	200 675	189 769	226 850
		Физические характеристики объекта			
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		283 563	200 675	189 769	226 850
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		283 563	200 675	189 769	226 850
Общая площадь, кв.м.	21,1	192	140,1	63,9	8,7
Корректировка		+13,00%	+13,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		317 590	224 756	189 769	226 850
Этаж расположения	-2	1	1	1	1
Корректировка		-28,00%	-28,00%	-28,00%	-28,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		228 665	161 824	136 634	163 332
Уровень отделки	Требуется ремонта	Улучшенная	Простая	Требуется ремонта	Простая
Корректировка	-	-25,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		171 499	145 642	136 634	146 999
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет

Корректировка		0,00%	-20,00%	-20,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		171 499	116 514	109 307	146 999
Коммуникации	Подключены (ЭВО)	Подключены (ЭВО)	Подключены (ЭВО)	Подключены (ЭВО)	Подключены (ЭВО)
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		171 499	116 514	109 307	146 999
Наличие доп.факторов, влияющих на стоимость	-	-	-	-	
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Относительная валовая корректировка		0,66	0,61	0,48	0,38
Коэффициент идентичности		0,6665	0,7465	0,7465	
Весовой коэффициент		0,3088	0,3456	0,3456	
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта, руб./кв.м.	134 614				
Рыночная стоимость объекта, руб.	2 840 355				
Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)	2 840 000				

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из объектов-аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1 - валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех объектов-аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для объекта-аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки, составляет (округлено):⁹

2 840 000 (Два миллиона восемьсот сорок тысяч) руб.

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п.3 ФСО V «Подходы и методы оценки»: «при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена только одним методом в рамках только одного подхода, его результатам присвоен удельный вес в размере единицы.

В рамках настоящего отчета об оценке, в соответствии с заданием на оценку, суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки, не приводится.

ВЫВОД:

Оценка рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

2 840 000 (Два миллиона восемьсот сорок тысяч) руб.

⁹ Округление проводилось на основании методических разъяснений СРО «Экспертный совет» (<https://srosovnet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>)

16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ)

Подписавший данный отчет оценщик, настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и являются следствием, как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- Оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемого объекта или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действ.ред.); Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г., стандартами и нормами саморегулируемой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, аналогичного имущества;
- В ходе проведения оценки и составления настоящего отчета давления на оценщика со стороны каких-либо лиц не было.

Оценщик:

_____/Кузьмина И.А./

Генеральный директор:

_____/Алексеев С.К./
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии документов, предоставленных Заказчиком

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4205690897

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	50:20:0010215:4533
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
Номер кадастрового квартала	50:20:0010215
Дата присвоения кадастрового номера	30.10.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, с. Ромашково, Европейский б-р, д. 9, стр. 1, помещение № 343
Площадь, м²	21.1
Номер, тип этажа	Подземный этаж -2
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Вид жилого помещения	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	441050.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	50:20:0010215:3692
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64716661d1e9b6287879b4597e
Владелец: Минцифры России
Действителен с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b51893c2ee4ca1b7d1164955191551
Владелец: Минцифры России
Действителен с 20.03.2024 по 13.06.2025

Лист 1 из 5

Данные актуальны на 27.05.2024

29





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.04.2018 г.

№ 2504

**Кузьмина
Ирина Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 06.04.2018 г.
Реестровый номер 2504

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.04.2018 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000453

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4638
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Кузьмина Ирина Александровна	
Дата рождения	20/03/1990	
Место рождения	г. Фокино Дятьковский р-н Брянская область	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.		
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».		

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК». ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

ИНН 7710026574

КПП 997950001

Р./сч. 40701810600020001241

Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва

БИК 044525225

ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220

Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

М. П.

А.Н. Мочалова

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,

заключающей договоры на проведение оценки № 922/2588086164

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 « 19 » апреля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью "ВОЛАН М" Юридический адрес: 125239, г.о Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68 ОГРН. 1097746637625 ИНН 7743757587 E – mail: info@volan-m.ru, volanm@mail.ru тел.: +7 (495) 942-31-11 p/c 407028105380040023396 банк ПАО Сбербанк России БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.04.2024 г. по 24 часа 00 минут 21.04.2025 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 22.04.2024 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:	30.000.000 (тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	21.586,50 (двадцать одна тысяча пятьсот восемьдесят шесть) рублей и 50 копеек
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2588086164 от 17.04.2024 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Ладыгина Инна Леонидовна	Код 16444355
Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.	
Страхователь МП. (подпись)	Страховщик МП. (подпись, печать) Вн Доверенности №РГ-Д-702/24/853869 от 19.04.2024 г. 21282906

Отчет об оценке нежилого помещения — это официальный документ, фиксирующий рыночную стоимость объекта. Он необходим для государственной регистрации, налоговой отчетности, внесения в капитал и решения других целей управления недвижимостью.

В 2024 году документ составляется в соответствии с актуальными стандартами ФСО, включает сведения об объекте, описание подходов и расчёт стоимости. Отчёт может потребоваться для аренды, продажи, переоценки офисов, гаражей или участия в инвестиционных проектах.

Чтобы [заказать услугу оценки офиса](#), перейдите в раздел «контакты» на сайте. На главной странице размещены полезные новости, примеры и ответы на часто задаваемые вопросы. Все данные защищены в соответствии с действующей политикой обработки персональных данных.

Срок подготовки — от 1 дня, форма — бумажная и электронная. Подходит для использования в суде, банке, ФНС и других инстанциях.