

УТВЕРЖДАЮ

Директор

ООО «Центр оценки и экспертизы Метод»



_____ А.В. Галиуллина

Дата составления отчета: 24 августа 2026 года

ОТЧЕТ

№ 6931-26

**об оценке рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы имущества:
Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные
блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу:
Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт.
Серебряные Пруды, ул. Ремесленная**

Дата оценки: 24 августа 2026 г.

Срок проведения оценки: 21 августа 2026 г. – 24 августа 2026 г.

Дата составления отчета: 24 августа 2026 г.

Волгоград, 2026 г.

24 августа 2026 г.

Временно исполняющему полномочия
администрации муниципального округа
Серебряные пруды Московской области
Четвёркина П. С.

Уважаемый Павел Сергеевич!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 158241-26 от 11 августа 2026 г. оценщиком ООО «Центр оценки и экспертизы Метод» произведена оценка рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы имущества: *Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная* (далее – Объект оценки).

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – **24 августа 2026 года.**

Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы имущества, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость годовой арендной платы с учетом НДС	Рыночная стоимость годовой арендной платы без учета НДС
Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная	225 514,80 (Двести двадцать пять тысяч пятьсот четырнадцать) рублей 80 коп.	184 848,20 (Сто восемьдесят четыре тысячи восемьсот сорок восемь) рублей 20 коп.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Директор
ООО «Центр оценки и экспертизы Метод»



А.В. Галиуллина

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	16
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	37
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	43
15.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	44
16.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	52
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	53
ПРИЛОЖЕНИЯ	55

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 14 октября 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Муниципальный контракт № 158241-26 от 11 августа 2026 г., заключенный между Администрацией муниципального округа Серебряные пруды Московской области, в лице Временно исполняющий полномочия главы Четвёркина Павла Сергеевича, действующего на основании Распоряжения – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» – Исполнителем, с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.1 - Идентификация объекта оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная
2	Местоположение	Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная
3	Кадастровый номер	-
4	Назначение	Нежилое
5	Площадь, кв.м.	39,9
6	Этаж	1
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Правообладатель	Муниципальное образование муниципальный округ Серебряные Пруды Московской области
9	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

*Источник информации: Выписка из реестра муниципального имущества № 52 от 10.03.2026 г.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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.»

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты стоимости годовой арендной платы с учетом НДС:

Таблица 1.3.1 - Результаты оценки объекта

№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб.
1	Доходный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	225 514,80
3	Затратный подход	Не применялся

1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы имущества, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость годовой арендной платы с учетом НДС	Рыночная стоимость годовой арендной платы без учета НДС
Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная	225 514,80 (Двести двадцать пять тысяч пятьсот четырнадцать) рублей 80 коп.	184 848,20 (Сто восемьдесят четыре тысячи восемьсот сорок восемь) рублей 20 коп.

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено Муниципальным контрактом и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

Объект оценки	Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из реестра муниципального имущества № 52 от 10.03.2026 г.; Позэтажный план
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано
Цель оценки (необходимость проведения оценки)¹	Определение рыночной стоимости объектов муниципальной стоимости (движимое и недвижимое имущество) для аренды и продажи на аукционе
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Вид стоимости (предпосылки стоимости)²	Рыночная стоимость исходя из следующих предпосылок: - предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетическими участниками); - дата оценки 24 августа 2026 г.; - предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; - характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки³	24 августа 2026 г.
Дата осмотра⁴	24 августа 2026 г.
Срок проведения оценки	21 августа 2026 г. – 24 августа 2026 г.
Дата составления отчета	24 августа 2026 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки⁵	24 августа 2026 г. – 24 февраля 2027 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6 настоящего отчета

¹ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п. 9 ФСО I).

² Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п. 14 ФСО I). В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: рыночная стоимость; равновесная стоимость; инвестиционная стоимость; иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (п. 12 ФСО II).

³ Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (п. 5 ФСО II).

⁴ При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное (п. 5 ФСО № 7).

⁵ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

<i>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</i>	Не привлекаются
<i>Форма составления отчета об оценке</i>	Отчет об оценке составлен на бумажном носителе и в форме электронного документа
<i>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</i>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<i>Форма представления итоговой стоимости:</i>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указан в виде конкретной округленной величины/числа
<i>Иные специфические требования к отчету об оценке</i>	Не предусмотрены
<i>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</i>	Не требуется

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии⁶

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
11. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

⁶ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

3.2. Заявление о соблюдении⁷

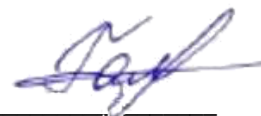
При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 07.12.2022 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).

Отчет составил оценщик:

Галиуллина Анастасия Владимировна



Дата составления отчета: **24 августа 2026 г.**

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁸

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО

350059, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1

Тел: 8 (800) 500 61 81

Тел: 8 (861) 201 14 04

E-mail: sro.raouyfo@gmail.com

⁷ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

⁸ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 1 ФСО III):

- 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 или в иной письменной форме 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";

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 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 (п. 2 ФСО V).

- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

При применении нескольких подходов и методов оценки 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, 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 (п. 3 ФСО V).

- Составление отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п. 1 ФСО VI).

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНИКЕ

5.1 Сведения о Заказчике и об оценщике

Полное наименование	Администрация муниципального округа Серебряные пруды Московской области
Банковские реквизиты	Финансовое управление администрации муниципального округа Серебряные Пруды Московской области (л/с 03001623020, АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА) Банк: ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области г. Москва БИК 004525987 казн/сч 03231643465720004800 единый казн/сч 40102810845370000004
ИНН	5076000240
КПП	507601001
Адрес	Российская Федерация, 142970, Московская обл, Серебряные Пруды рп, УЛ ПЕРВОМАЙСКАЯ, 11

5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Галиуллина Анастасия Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: 350059, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1. Регистрационный номер 01288 от 17.05.2022 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 622414093435, выданный Автономной некоммерческой организацией «Современный институт дополнительного профессионального образования» г. Рязань, выданный 24.05.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/50177/26 от 13.03.2026 г., срок действия с 21.04.2026 г. по 20.04.2027 г., страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Информация о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 047134-2 от 14.03.2025 г. по направлению «Оценка движимого имущества». Срок действия до 14.03.2028 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более трех лет
Степень участия в работе	100%
Место нахождения оценщика	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Номер контактного телефона	+79996255716
Почтовый адрес	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Адрес электронной почты	coe-metod@yandex.ru

5.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна не имеет в отношении объекта 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 оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.4 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель	ООО «Центр оценки и экспертизы Метод»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1223400005762
Дата выдачи ОГРН	22.06.2022 г.
ИНН	3444277948
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис: АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/50343/26 от 01.06.2026 г., срок действия с 01.08.2026 г. по 31.07.2027 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Юридический адрес исполнителя	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Почтовый адрес исполнителя	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Фактический адрес исполнителя	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Электронный адрес исполнителя	coe-metod@yandex.ru

5.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» 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.

5.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- В отчете использованы достоверные источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п. 1 ФСО VI).

Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Муниципальным контрактом* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из реестра муниципального имущества № 52 от 10.03.2026 г.
2	Техническая информация	Выписка из реестра муниципального имущества № 52 от 10.03.2026 г.; Позтажный план
3	Бухгалтерская информация	Информация Заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
3. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
4. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
5. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
6. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
8. Справочник оценщика недвижимости – 2025 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.
9. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

8.1 Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Федеральные стандарты оценки:

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 07.12.2022 г.

8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил оценщиков Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки (п. 7, пп. 10 ФСО VI).

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на объект оценки: Право собственности, правообладатель: Муниципальное образование муниципальный округ Серебряные Пруды Московской области*

*Источник информации: Выписка из реестра муниципального имущества № 52 от 10.03.2026 г.

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям;
- зоны с особыми условиями использования территории (согласно ст. 105 Земельного кодекса Российской Федерации).

Данные о существующих ограничениях (обременениях) права — Не зарегистрировано*

*Источник информации: Выписка из реестра муниципального имущества № 52 от 10.03.2026 г.

9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства имущества приведены в таблице.

Таблица 9.1 - Сведения о физических свойствах имущества

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная
2	Местоположение	Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная
3	Кадастровый номер	-
4	Назначение	Нежилое
5	Площадь, кв.м.	39,9
6	Этаж	1
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Правообладатель	Муниципальное образование муниципальный округ Серебряные Пруды Московской области
9	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

*Источник информации: Выписка из реестра муниципального имущества № 52 от 10.03.2026 г.

9.1.4 Сведения об износе:

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

9.1.5 Сведения об устареваниях:

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры или интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания выявлены не были.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на

сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

9.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки не используется по назначению.

9.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Классификация Объекта оценки:

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- *движимое имущество;*
- *недвижимое имущество.*

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым зданиям*.

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

9.4 Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Имущественные права на объект оценки: Право собственности, правообладатель: Муниципальное

образование муниципальный округ Серебряные Пруды Московской области

9.6 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Выписка из реестра муниципального имущества № 52 от 10.03.2026 г.;
- поэтажный план

10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная

Московская область

Моско́вская о́бласть (неофициально — Подмоско́вье) — субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Область состоит из 56 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 64 городских округов.

Своё название область получила по Москве, которая, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой.

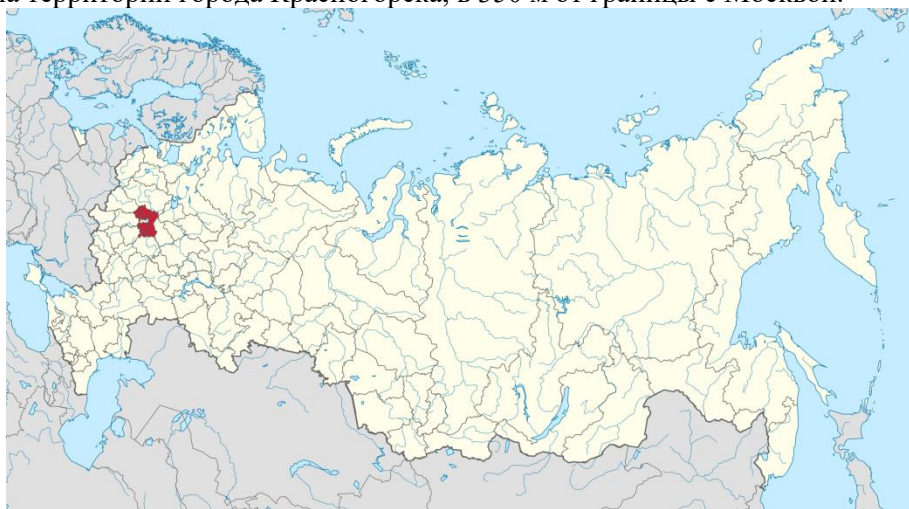


Рисунок 10.1 – Расположение Московской области

*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

Серебряные пруды

Сере́бряные Пруды́ — посёлок городского типа в Московской области России. Образует административно-территориальную единицу (посёлок городского типа с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование муниципальный округ Серебряные Пруды.

Расположен на реке Осётр, вблизи федеральной автодороги Р22 «Каспий», на крайнем юго-востоке Московской области, в 5 километрах от границы с Рязанской и в 15 километрах — с Тульской областями. Железнодорожная станция на Рязано-Уральском железнодорожном ходу.

Население

править

править код

Численность населения								
1859 ^[4]	1880 ^[5]	1959 ^[6]	1970 ^[7]	1979 ^[8]	1989 ^[9]	2002 ^[10]	2006 ^[11]	2009 ^[12]
3600	↗3928	↘2700	↗5952	↗7578	↗8977	↘8969	↗9004	↘8927
2010 ^[13]	2012 ^[14]	2013 ^[15]	2014 ^[16]	2015 ^[17]	2016 ^[18]	2017 ^[19]	2018 ^[20]	2019 ^[21]
↗9705	↘9654	↘9591	↘9483	↘9358	↘9246	↘9136	↘8927	↘8792
2020 ^[22]	2021 ^[23]	2023 ^[24]	2024 ^[2]					
↘8706	↗8960	↘8883	↘8736					

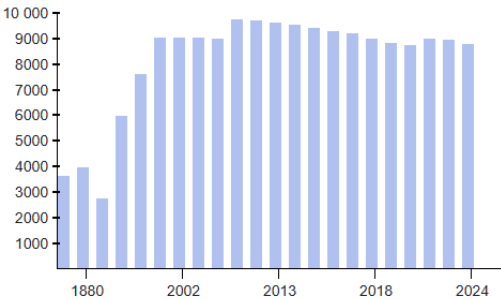


Рисунок 10.2 – Расположение Серебряные пруды

*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

Анализ локального месторасположения

Стоимость объекта во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Рядом с объектом оценки расположена преимущественно жилая и общественно-деловая застройка. К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – асфальтированная дорога, парковка. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как хорошее.

Рельеф местности – ровный, степень застройки – средняя, доступность до общественных транспортных средств – хорошая. Коммерческая привлекательность – средняя в пределах населенного пункта, что связано с местоположением. Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

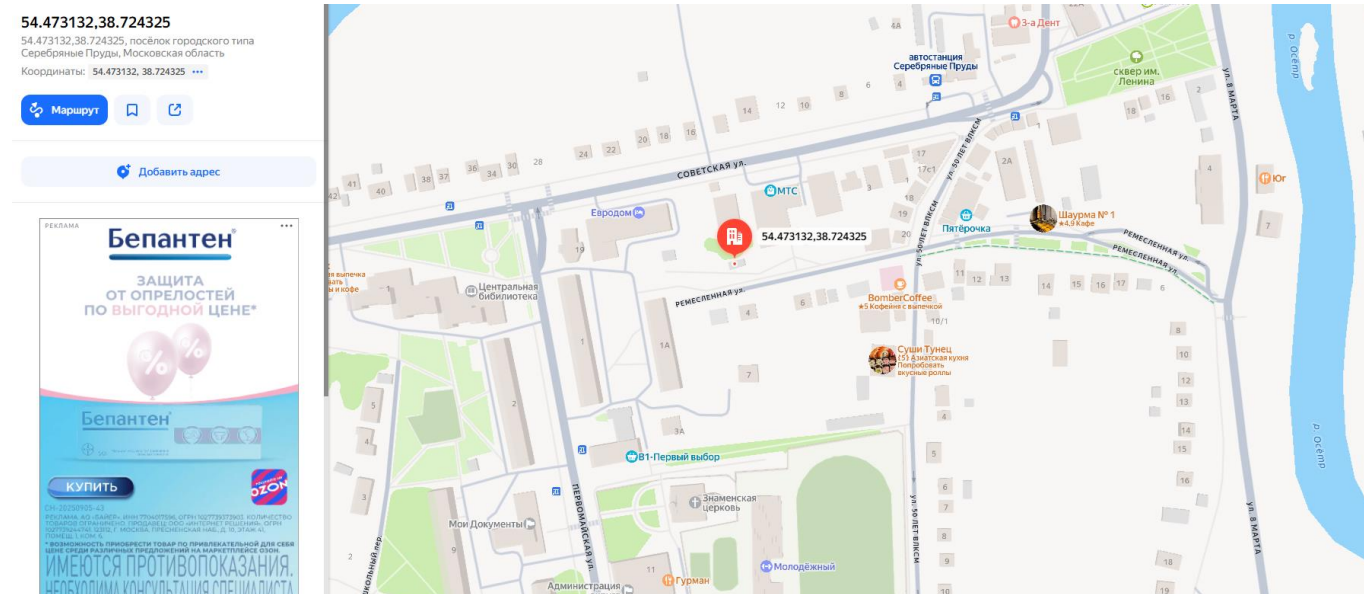


Рисунок 10.3– Местоположение Объекта
 Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1 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.

Основные экономические и социальные показатели России за январь-декабрь 2025 года

	2025 г.	В % к 2024 г.	Справочно 2024 г. в % к 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	213 515,8 ¹⁾	101,0 ¹⁾	104,9
Реальные располагаемые денежные доходы		107,4 ²⁾	108,2
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0

	2025 г.	В % к 2024 г.	Декабрь 2025 г.	В % к		Справочно	
				декабрю 2024 г.	ноябрю 2025 г.	2024 г. в % к 2023 г.	декабрь 2024 г. в % к ноябрю 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		104,1	121,3	105,5	108,7
Индекс промышленного производства		101,3		103,7	119,0	105,1	108,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	10 627,5	104,9	379,1	115,5	52,0	96,7	95,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	108,1	100,4	16,6	119,2	в 2,1р.	97,6	80,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5 537,8	99,3	488,6	98,7	105,3	100,5	104,2
в том числе железнодорожного транспорта	2 479,8	98,2	209,1	94,0	101,6	95,7	106,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	61 315,0	102,6	6 133,2	103,9	117,1	107,7	105,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	19 939,8	102,7	1 820,8	103,1	106,2	104,3	104,3
Индекс потребительских цен		108,7		105,6	100,3	108,5	109,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		101,9		96,7	98,4	112,1	107,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7 ³⁾	87,8	1,6	91,9	100,5	79,8	78,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3 ³⁾	80,5	0,3	100,2	105,5	71,5	68,2
3) В среднем за месяц.							

	Ноябрь 2025 г.	В % к ноябрю 2024 г.	Январь- ноябрь- 2025 г. в % к январю- ноябрю 2024 г.	Справочно	
				ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.	январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	98 193	112,8	114,2	116,8	117,8
реальная		105,8	104,8	107,3	108,7

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2025.pdf>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Основные экономические и социальные показатели Московской области за январь-декабрь 2025 года

	Декабрь 2025 г.	В % к		Январь- декабрь 2025 г. в % к январю- декабрю 2024 г.	Справочно		
		декабрю 2024 г.	ноябрю 2025 г.		декабрю 2023 г.	ноябрю 2024 г.	январь- декабрь 2024 г. в % к январю- декабрю 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	112,9	117,1	105,5	108,8 ²⁾	107,3 ²⁾	109,4 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн. рублей:							
Добыча полезных ископаемых	2 023,2	116,8	80,6	100,3	117,4 ²⁾	73,5 ²⁾	122,2 ²⁾
Обрабатывающие производства	702 372,1	123,8	113,7	114,9	110,7 ²⁾	100,3 ²⁾	120,5 ²⁾
Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	59 531,7	121,0	119,5	116,7	107,9 ²⁾	113,4 ²⁾	109,7 ²⁾
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	18 175,6	103,4	112,5	100,7	134,6 ²⁾	112,8 ²⁾	112,7 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	147 744,0	124,3	206,3	110,8	100,2 ³⁾	192,0 ³⁾	100,6 ³⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

²⁾ Данные за 2024 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

	Декабрь 2025 г.	В % к		Январь- декабрь 2025 г. в % к январю- декабрю 2024 г.	Справочно		
		декабрю 2024 г.	ноябрю 2025 г.		декабрю 2023 г.	ноябрю 2024 г.	январь- декабрь 2024 г. в % к январю- декабрю 2023 г.
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	1 562,8	107,4	177,6	109,5	69,0	511,8	91,3
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	1 589 446,6	105,5	130,6	99,3	112,8	116,0	113,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	471 269,5	105,1	110,7	101,7	108,1	113,4	109,5
Оборот общественного питания, млн рублей	22 708,2	102,4	104,1	103,7	111,1	105,6	109,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	107 332,3	104,3	110,3	102,5	106,1	108,6	105,3
Индекс потребительских цен, %	x	104,9	99,97	108,2	109,7	101,0	108,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 509	90,9	101,7	77,4	62,4	103,3	52,8
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	116 352,5	114,9	97,2	117,8	117,2	100,1	118,9
реальная	x	108,4	96,8	108,6	107,7	98,8	110,2

¹⁾ Данные за ноябрь 2025 г., ноябрь 2025 г. к ноябрю 2024 г., ноябрь 2025 г. к октябрю 2025 г., январь-ноябрь 2025 г. к январю-ноябрю 2024 г., ноябрь 2024 г. к ноябрю 2023 г., ноябрь 2024 г. к октябрю 2024 г., январь-ноябрь 2024 г. к январю-ноябрю 2023 г.

Источник информации: [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-декабре%202025%20года»\(1\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-декабре%202025%20года»(1).pdf)

Вывод: Социально-экономические показатели Московской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Классификация объектов офисно-торгового назначения представлена согласно Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)
2. Офисные объекты класса С и ниже
3. Объекты свободного назначения
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
 - Загородные отели
 - Специализированные спортивные объекты
 - Культурно-развлекательные центры
 - Объекты общественного питания
 - Автоцентры

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что оцениваемое имущество принадлежит к сегменту объектов свободного назначения.

11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

При анализе рынка нежилых зданий и помещений пгт. Серебряные Пруды и близлежащих населенных пунктов было выявлено, что рынок достаточно развит. Была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации.

Таблица 11.3.1 – Информация о фактических ценах предложений

№	Ссылка на аналог	Местоположение	Площадь кв.м.	Рыночная стоимость права пользования за 1кв.м.
1	https://www.avito.ru/serebryanye_prudy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_22_m_2033997623?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVTUUTIZ2S2JhcVNTbEJ1Ij912vFoD8AAAA	Московская обл., г.о. Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, Первомайская ул., 10	22	600
2	https://www.avito.ru/serebryanye_prudy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_22_m_7888360054?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVTUUTIZ2S2JhcVNTbEJ1Ij912vFoD8AAAA	Московская обл., муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, мкр-н Юбилейный, 2А	22	545
3	https://www.avito.ru/serebryanye_prudy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_79_m_7410887816?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVTUUTIZ2S2JhcVNTbEJ1Ij912vFoD8AAAA	Московская обл., муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Петра Романова, 73А	79	633
4	https://www.avito.ru/serebryanye_prudy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_tsentre_goroda_tts_serebryanyy_7973342080?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVTUUTIZ2S2JhcVNTbEJ1Ij912vFoD8AAAA	Московская обл., муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, Советская пл., 2А	600	458

5	https://www.avito.ru/serebryanye_prudy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovlya_i_proizvodstvo_4079571623?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVTUUTIZ2S2JhcVNTbEJlIj912vFoD8AAAA	Московская обл., г.о. Серебряные Пруды, рп. Серебряные Пруды, ул. 8 Марта, 22	639,8	400
6	https://www.avito.ru/yakovlevskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_418.2_m_7910883725?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Московская обл., г.о. Кашира, пос. Богатицево, Придорожная ул., 18	418,2	800
7	https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_7884786860?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Московская обл., г.о. Кашира, д. Яковское, Дорожная ул., 6	50	500
8	https://www.avito.ru/zaraysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_7907705796?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlaERkWk9ObiQxTVRyZ3lVJt9y-mhjT8AAAA	Московская обл., Зарайск, Комсомольская ул., 27	365,9	600
9	https://www.avito.ru/zaraysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_289_m_7871831075?context=H4sIAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlaERkWk9ObiQxTVRyZ3lVJt9y-mhjT8AAAA	Московская обл., Зарайск, 1-й мкр-н, 6	289	346

Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен от 346 до 800 руб. за 1 кв.м. в месяц, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Анализируя рынок, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - расположение относительно красной линии;
 - наличие отдельного входа помещения;
 - этаж (для встроенных помещений);
 - физическое состояние объекта;
 - состояние отделки;
 - площадь объекта;
 - тип объекта;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 506. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	6,7%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	7,9%	9,4%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	7,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,1%	11,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,2%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	6,9%	9,2%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	8,6%	11,3%

Таблица 514. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,2%	11,0%	15,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,3%	12,5%	16,0%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,5%	16,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,0%	14,0%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	9,6%	14,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,7%	10,7%	14,7%
3. Объекты свободного назначения	13,1%	11,2%	15,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	14,8%	12,6%	17,0%

Передаваемые имущественные права: Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования сделки: Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате

принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Ввиду огромного разброса цен на коммерческую недвижимость невозможно определить адекватную изменение цен в течение времени. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т.е. индекс цен на жильё является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного показателя для корректировки цены на дату предложения. Для проведения корректировки оценщик использует данные по аналитике жилой недвижимости сайта о недвижимости «Росриэлт», которым проведена большая аналитическая работа по определению динамики цен на жилую недвижимость за определенные периоды времени.

Вид использования/зонирование:

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. Корректировка по территориальному признаку в пределах региона и внутри города вводится на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок 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	0,80	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52
Удельная арендная ставка			
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	0,76	0,74	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог					
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,32	1,68	2,10
	II	0,83	1,00	1,10	1,39	1,74
	III	0,76	0,91	1,00	1,27	1,59
	IV	0,60	0,72	0,79	1,00	1,25
	V	0,48	0,58	0,63	0,80	1,00

Таблица 17. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка	аналог					
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,68	2,08
	II	0,83	1,00	1,09	1,39	1,73
	III	0,76	0,92	1,00	1,28	1,59
	IV	0,60	0,72	0,78	1,00	1,24
	V	0,48	0,58	0,63	0,81	1,00

Таблица 71. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,80
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,73	0,79
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,69
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,74	0,80

Таблица 73. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог					
объект оценки	I	1,00	1,10	1,19	1,29	1,54	1,31
	II	0,91	1,00	1,09	1,17	1,40	1,19
	III	0,84	0,92	1,00	1,08	1,29	1,10
	IV	0,77	0,85	0,92	1,00	1,19	1,02
	V	0,65	0,71	0,78	0,84	1,00	0,85
	VI	0,76	0,84	0,91	0,98	1,17	1,00

Таблица 74. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог					
объект оценки	I	1,00	1,09	1,19	1,27	1,53	1,30
	II	0,92	1,00	1,09	1,17	1,41	1,19
	III	0,84	0,92	1,00	1,07	1,29	1,10
	IV	0,78	0,85	0,93	1,00	1,20	1,02
	V	0,65	0,71	0,78	0,83	1,00	0,85
	VI	0,77	0,84	0,91	0,98	1,18	1,00

Расположение относительно красной линии: Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретается для ведения коммерческой деятельности, то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Так как есть возможность выбрать помещения близкие по расположению, то положение в городе не будет сильно отличаться и влиять на цену, однако есть еще местоположение внутри квартала. Если помещение расположено на красной линии, то у большого количества людей есть возможность обратить внимание на помещение. Такие помещения охотнее покупают, а раз спрос повышен, то следовательно и стоимость помещений на красной линии выше, чем помещений внутри квартала. Зависимость между стоимостью помещений на красной линии и стоимостью помещений внутри квартала определяется согласно Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 95. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
объект оценки	красная линия	1,00	1,11
	внутри квартала	0,90	1,00
	красная линия		

Таблица 96. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
объект оценки	красная линия	1,00	1,10
	внутри квартала	0,91	1,00
	красная линия		

Наличие отдельного входа: Корректировка на наличие отдельного входа отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от того, имеет помещение общий с другими помещениями вход или отдельный. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. ниже, если помещение не обладает отдельным входом, она вводится на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 321. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00
	есть		

Таблица 322. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,13
	нет	0,89	1,00
	есть		

Этажность: На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

На основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 296. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,15	1,24
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,05	1,13
	цоколь	0,87	0,95	1,00	1,07
	подвал	0,81	0,88	0,93	1,00

Таблица 297. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,15	1,23
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,06	1,13
	цоколь	0,87	0,94	1,00	1,06
	подвал	0,82	0,88	0,94	1,00

Физическое состояние: При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовались корректировки на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 416. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,58
	удовл.	0,81	1,00	1,28
	неудовл.	0,63	0,78	1,00

Таблица 417. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,54
	удовл.	0,82	1,00	1,27
	неудовл.	0,65	0,79	1,00

Тип объекта: Поправка на разницу типа объекта вносится с помощью Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 274. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,11
	встроенное	0,90	1,00

Таблица 275. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Состояние отделки: Корректировка на состояние отделки влияет на стоимость недвижимости в значительной степени.

Выделяют 4 состояния отделки:

- требует капитального ремонта;
- требует косметического ремонта;
- отделка «стандарт»;
- отделка «премиум».

Корректировка на состояние отделки вносится на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 438. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,18	1,31	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,85	1,00	1,11	1,27
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,76	0,90	1,00	1,14
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,67	0,79	0,88	1,00

Таблица 439. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,18	1,30	1,51
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,85	1,00	1,11	1,28
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,90	1,00	1,16
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,66	0,78	0,86	1,00

Площадь объекта: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 256. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб/кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	>1000
объект оценки	<100	1,00	1,09	1,19	1,29	1,40
	от 100 до 200	0,92	1,00	1,10	1,19	1,28
	от 200 до 400	0,84	0,91	1,00	1,09	1,17
	от 400 до 1000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08
	>1000	0,72	0,78	0,85	0,93	1,00

Таблица 257. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	>1000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,13	1,19	1,27
	от 100 до 200	0,93	1,00	1,05	1,11	1,18
	от 200 до 400	0,89	0,95	1,00	1,05	1,13
	от 400 до 1000	0,84	0,90	0,95	1,00	1,07
	>1000	0,79	0,85	0,89	0,94	1,00

Коммунальные и эксплуатационные платежи: Коммунальные платежи включают в себя затраты на оплату электроэнергии, теплоснабжения, телефон и иную связь. Эксплуатационные платежи состоят из затрат на текущий мелкий ремонт, на охрану, средства связи, уборку и т.п. Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды.

Поправка на коммунальные и эксплуатационные платежи определяется с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2025 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,3%	3,1%
Отопление	5,1%	4,3%	6,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	11,0%	14,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1,5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	1,3%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,5%	4,4%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	10,4%	18,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	6,0%	10,6%

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

11.6 Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта

Таким образом, рынок нежилых зданий и помещений достаточно развит, на рынке представлено большое количество предложений.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

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. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. 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 (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объектам имущества – нежилое здание.

Таблица 12.1 – Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Здание свободного назначения	Производственно-складское здание	Офисное здание
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Законодательная разрешенность	+	+	+
Физическая осуществимость	+	+	+
Финансовая осуществимость	+	+	+
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого:	6	3	3

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки по его функциональному назначению в качестве здания свободного назначения.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

13.2 Основные определения

Согласно положениям ФСО I, ФСО II, ФСО III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Движимое имущество - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся

недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Допущение – представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Имущество – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке – могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Метод оценки – представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке – представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Существенность – представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

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

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке объекта оценки – представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности,

направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Право долевой собственности – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость – представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Согласование результата оценки - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Оценка стоимости – представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с

федеральными стандартами оценки.

Стоимость – представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена – представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректровке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) – называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка – представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

13.3 Описание применения подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 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 (п. 2 ФСО V).

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, 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 (п. 3 ФСО V).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Доходный подход при оценке объекта может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт. Оценка по доходности показывает ту максимальную цену, выше которой потенциальный инвестор не заплатит по сравнению с другим объектом, приносящий аналогичный доход.

Основные этапы процедуры оценки затратным подходом.

1. Определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения имущества.
2. Определение величины износа имущества.
3. Расчет рыночной стоимости имущества путем вычитания из стоимости воспроизводства/стоимости замещения величины накопленного износа.

$$PC = PBC (ПЗС) - И,$$

где PC – рыночная стоимость, руб.;

ПВС (ПЗС) – полная стоимость воспроизводства/замещения, руб.;

И – износ, руб.;

Вывод о применимости подходов:

Применения доходного подхода предполагает, что полагаться на него можно только в случае обладания полной и, что самое важное, достоверной информацией о прогнозе будущих доходов и расходов. В период проведения оценки оценщик не имеет данных сведений или они не в полном объеме, а значит достоверно спрогнозировать будущий денежный поток нельзя, таким образом, оценщик считает нецелесообразным использование данного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком выявлен большой объем рыночной информации о сделках и предложениях, которые представлены как встроенными помещениями, так и отдельно стоящими зданиями. Объект оценки представляет собой встроенное помещение, ввиду чего представляется возможным

подобрать сопоставимые по характеристикам и состоянию аналоги. Таким образом, оценщик считает сравнительный подход для целей настоящей оценки применимым.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае нет возможности корректного определения количественных характеристик оцениваемого объекта, в связи с тем, что объект оценки – встроенное помещение. Затратный подход для целей настоящей оценки является неприменимым.

Таким образом, оценка объекта выполняется с применением сравнительного подхода.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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).

Подход с точки зрения доходности объекта оценки представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход собственность на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

При оценке объекта оценки доходным подходом может быть использован один из двух методов – дисконтирования потоков денежных средств и прямой капитализации дохода.

Доходный подход обоснованно применим тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной единицы и, когда эта хозяйственная единица имеет историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправных данных).

В рамках настоящей оценки Рыночная стоимость арендной платы за пользование Объектом оценки доходным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).

15.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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).

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - расположение относительно красной линии;
 - наличие отдельного входа помещения;
 - этаж (для встроенных помещений);
 - физическое состояние объекта;
 - состояние отделки;
 - площадь объекта;
 - тип объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости арендной платы или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации информационных сайтов объявлений недвижимости позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено достаточное количество объявлений-предложений. Оценщиком были отобраны объекты – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. Согласно п. 22 ФСО №7 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.

Правила отбора объектов-аналогов: объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и отобраны с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из факторов единообразно.

Оценщик произвел выбор объектов-аналогов из совокупности доступных оценщику рыночных данных об объектах сравнения, в соответствии с основными характеристиками объекта оценки, представленными ранее. Объекты сравнения 1,2,3 являются наиболее сходными с объектом оценки по ценообразующим, экономическим, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Использование большего количества объектов сравнения в расчетах, но в меньшей степени схожих по ценообразующим факторам с объектом оценки могут повлечь за собой искажение итогового результата, вследствие чего, использовано всего 3 аналога.

Информация по объектам аналогам представлена в таблице.

Таблица 15.1 - Характеристика аналогов и объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	Август 2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Вид использования/зонирования	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Месторасположение	Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная	Московская обл., г.о. Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, Первомайская ул., 10	Московская обл., муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, мкр-н Юбилейный, 2А	Московская обл., муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Петра Романова, 73А
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия
Наличие отдельного входа	Да	Нет	Нет	Да
Этаж	1	1	2	1
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Отделка «стандарт»	Отделка «стандарт»	Отделка «стандарт»
Тип объекта	Отдельно стоящее	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Коммунальные платежи	Не включены	Включены	Включены	Не включены

Эксплуатационные платежи	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	39,9	22	22	79
Рыночная стоимость, руб.	-	13 200	12 000	50 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м	-	600	545	633
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/serebryanye_prudy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_22_m_2_033997623?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVTUUTIZ2S2JhcVNTbEJ1Ijt912vFoD8AAAAA	https://www.avito.ru/serebryanye_prudy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_22_m_7_888360054?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVTUUTIZ2S2JhcVNTbEJ1Ijt912vFoD8AAAAA	https://www.avito.ru/serebryanye_prudy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_79_m_74108_87816?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVTUUTIZ2S2JhcVNTbEJ1Ijt912vFoD8AAAAA

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Корректировка на уторгование

Корректировку на уторгование для объектов аналогов принимаем в размере 8,7 %, что соответствует среднему значению для объектов свободного назначения для активного рынка.

Таблица 506. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	6,7%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	7,9%	9,4%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	7,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,1%	11,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,2%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	6,9%	9,2%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	8,6%	11,3%

Корректировка на передаваемые имущественные права

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Корректировка на условия финансирования сделки

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

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках

продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи:

Объекты аналоги представлены к продаже за период времени, за который не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру – находятся в пгт. Серебряные Пруды, корректировка не требуется.

Корректировка на красную линию

Объект оценки и 1,3 объекты аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется. 2 объект аналог находится внутри квартала, поэтому для него вводится корректировка 1,1.

Таблица 96. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,10
	внутри квартала	0,91	1,00

Корректировка на этаж

Объект оценки и 1,3 объекты аналоги находятся на 1 этаже здания, корректировка не требуется. 2 объект аналог расположен на 2 этаже, поэтому для него вводится корректировка 1,08.

Таблица 297. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,15	1,23
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,06	1,13
	цоколь	0,87	0,94	1,00	1,06
	подвал	0,82	0,88	0,94	1,00

Корректировка на отделку

Отделка объекта оценки – требует косметического ремонта, а состояние отделки объектов аналогов соответствует отделке «стандарт», поэтому для них вводится корректировка 0,9.

Таблица 439. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,18	1,30	1,51
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,85	1,00	1,11	1,28
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,90	1,00	1,16
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,66	0,78	0,86	1,00

Корректировка на площадь

Цена объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м² снижается.

Площадь объекта оценки и объектов аналогов находится в диапазоне < 100 кв.м., корректировка не требуется.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки является отдельно стоящим зданием, а объекты аналоги встроенными помещениями, поэтому для них вводится корректировка 1,1.

Таблица 275. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Корректировка на наличие отдельного входа

У объекта оценки и 3 объекта аналога отдельный вход имеется, корректировка не требуется. У 1,2 объектов аналогов отдельный вход отсутствует, поэтому для них вводится корректировка 1,13.

Таблица 322. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,13
	нет	0,89	1,00

Корректировка на техническое состояние:

Физическое состояние зданий, в которых находятся объект оценки и 1 объект аналог – удовлетворительное, корректировка не требуется. Физическое состояние зданий, в которых находятся 2,3 объекты аналогии – хорошее, поэтому для них вводится корректировка 0,82.

Таблица 417. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,54
	удовл.	0,82	1,00	1,27
объект оценки	неудовл.	0,65	0,79	1,00

Корректировка на коммунальные и эксплуатационные платежи

Коммунальные и эксплуатационные платежи для объекта оценки и 3 объекта аналога оплачиваются арендатором дополнительно, корректировка не требуется. Коммунальные платежи для 1 объекта аналога входят в общую сумму оплаты за аренду помещения, а эксплуатационные нет, поэтому для него вводится корректировка 0,87. Для 2 объекта аналога коммунальные и эксплуатационные платежи входят в общую сумму оплаты за аренду помещения, поэтому для него вводится корректировка 0,728.

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального, валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,3%	3,1%
Отопление	5,1%	4,3%	6,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	11,0%	14,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1,5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	1,3%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,5%	4,4%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	10,4%	18,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	6,0%	10,6%

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.2 - Определение рыночной стоимости права пользования сравнительным подходом

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	39,9	22	22	79
Рыночная стоимость, руб./кв. м	-	600	545	633
Корректировка на уторгование	-	0,913	0,913	0,913
Цена после корректировки, рублей	-	548	498	578
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	548	498	578
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	548	498	578
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00

Цена после корректировки, рублей	-	548	498	578
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	548	498	578
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	548	498	578
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	548	498	578
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,10	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	548	548	578
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,13	1,13	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	619	619	578
Корректировка на этаж	-	1,00	1,08	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	619	669	578
Корректировка на физическое состояние здания	-	1,00	0,82	0,82
Цена после корректировки, рублей	-	619	548	474
Корректировка на состояние отделки	-	0,90	0,90	0,90
Цена после корректировки, рублей	-	557	493	426
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	557	493	426
Корректировка на тип объекта	-	1,10	1,10	1,10
Цена после корректировки, рублей	-	613	543	469
Корректировка на коммунальные и эксплуатационные платежи	-	0,870	0,728	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	533	395	469
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	533	395	469
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	533	395	469
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,8886	0,7243	0,7412
A	2,3541			
Весовые коэффициенты		0,377469	0,307676	0,314855
Взвешенная стоимость		201	122	148
Итого рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, с учетом НДС, рублей	471			
Итого рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, без учета НДС, рублей	386,07			
Итого рыночная стоимость арендной платы за год с учетом НДС, рублей	225 514,80			
Итого рыночная стоимость арендной платы за год без учета НДС, рублей	184 848,20			
Среднее значение	466			
Среднее квадратическое отклонение	69			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	14,83			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет **14,83 %**, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

В случае если сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, оценщику следует отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного). Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными, что показывает рассчитанный выше коэффициент вариации. Результаты по сравнительному подходу можно считать надежными и достоверными. Таким образом, применение прочих подходов к оценке не требуется.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составил на дату оценки:

Наименование объекта	Рыночная стоимость годовой арендной платы с учетом НДС	Рыночная стоимость годовой арендной платы без учета НДС
Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная	225 514,80 (Двести двадцать пять тысяч пятьсот четырнадцать) рублей 80 коп.	184 848,20 (Сто восемьдесят четыре тысячи восемьсот сорок восемь) рублей 20 коп.

16.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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).

При использовании затратного подхода определяется стоимость воспроизводства или стоимость замещения и из нее вычитается общий износ. Стоимость воспроизводства – это стоимость точной копии объекта, приобретаемой или воспроизводимой в настоящее время.

Стоимость воспроизводства наиболее точно характеризует современную стоимость конкретного объекта, однако, ее определение часто оказывается невозможным, так как, во-первых, в силу постоянно вносимых конструкторских и технологических изменений, произведенные в разное время, уже не являются точной копией друг друга и, во-вторых, может оказаться, что модель снята с производства.

Под стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

В рамках настоящей оценки Рыночная стоимость арендной платы за пользование Объекта оценки затратным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования затратного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, т. к. оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом;

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым не является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход не используется.

В результате расчетов по использованным подходам оценки, оценщики пришли к следующим заключениям:

Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости права пользования был применен только один подход – сравнительный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 17.1 – Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Подходы к оценке			Весовой коэффициент	Стоимость, руб.
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход		
Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная	Не применялся	Не применялся	225 514,80	1,0	225 514,80

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы имущества, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

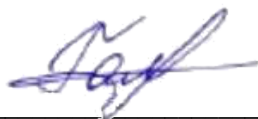
Наименование объекта	Рыночная стоимость годовой арендной платы с учетом НДС	Рыночная стоимость годовой арендной платы без учета НДС
Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная	225 514,80 (Двести двадцать пять тысяч пятьсот сорок четыре рубля 80 коп.)	184 848,20 (Сто восемьдесят четыре тысячи восемьсот сорок восемь рублей 20 коп.)

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Отчет составил оценщик:

Галиуллина Анастасия Владимировна



Дата составления отчета: 24 августа 2026 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

К ОТЧЕТУ

№ 6931-26

**об оценке рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы имущества:
Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные
блоки - 2 шт.), общей площадью 39,9 кв.м., расположенный по адресу:
Московская область, муниципальный округ Серебряные Пруды, пгт.
Серебряные Пруды, ул. Ремесленная**

Копии источников информации

www.avito.ru Сдам помещение свободного назначения, 22 м² в Серебряных Прудах | Аренда коммерческой недвижимости в Серебрян

Сдам помещение свободного назначения, 22 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



2 Цена и м² актуальны
Проверено партнёром

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 22 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

600 Р
в месяц за м²

600 Р в месяц за м², без залога

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Компания
Подписаться

Надёжный партнёр

2 017 объектов в работе

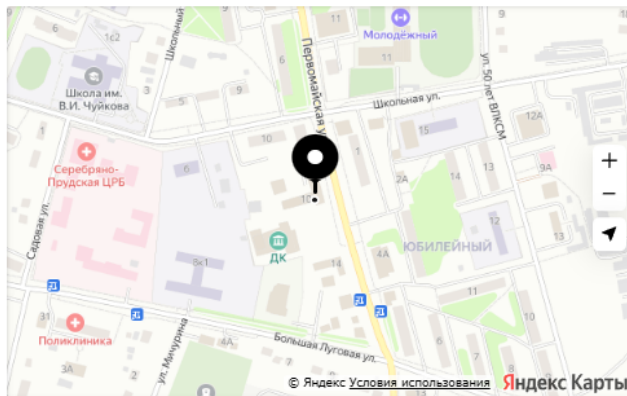
10 лет на Авито

Акулов Сергей Юрьевич
Контактное лицо

Расположение

Московская обл., г.о. Серебряные Пруды, пгт. Серебряные Пруды, Первомайская ул., 10

[Скрыть карту ^](#)



600 Р
в месяц за м²

600 Р в месяц за м², без залога

Показать телефон
8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком >

Компания
[Подписаться](#)

Надёжный
партнёр

2 017
объектов
в работе

10 лет
на Авито

Акулов Сергей Юрьевич
Контактное лицо

Описание

К аренде предлагаются офисные помещения на 1 этаже, общей площадью 22 кв.м, в административном здании по адресу: Московская обл., г. Серебряные Пруды, ул. Первомайская, 10. Техническое состояние - удовлетворительное. В случае необходимости проведения ремонта, возможно предоставление арендных каникул. Все необходимые коммуникации. Центр города. Развитая инфраструктура. Подойдет для использования под различные виды деятельности. Здание находится в собственности ПАО «Ростелеком». Указанная в объявлении цена не является офертой, ставка арендной платы 600 р. за кв. м., включая коммунальные платежи. Расчет арендной платы производится индивидуально, по обращению заинтересованных лиц, исходя из условий аренды и параметров интересующего объекта.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2033997623 · 18 февраля в 08:45 · 4703 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/serebryanye_prudy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_22_m_2033997623?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjDVTVUTIZ2S2JhcVNTbEJ1Ij912vFoD8AAAA

Офис, 22 м²

12 000 ₽ в месяц

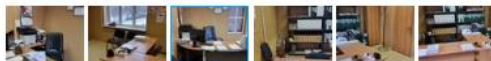
В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

6 545 ₽ в год за м², без залога



Аренда от собственни...
Документы проверены



Цена и м² актуальны
Проверено партнёром

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 22 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 5 кВт

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

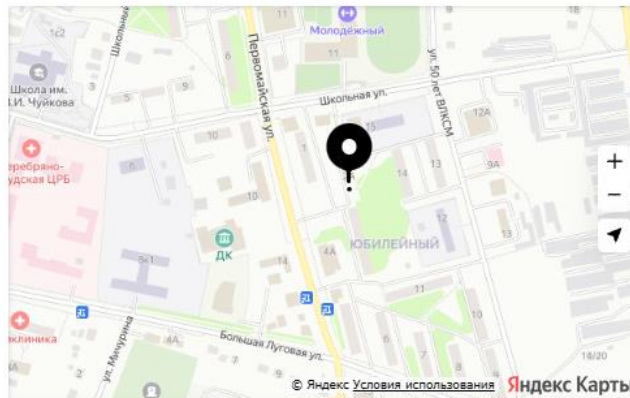
Минимальный срок аренды: 6 мес.

Платежи включены: коммунальные,
эксплуатационные

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Серебряные Пруды,
пгт. Серебряные Пруды, мкр-н Юбилейный, 2А

[Скрыть карту ^](#)



12 000 ₽ в месяц

6 545 ₽ в год за м², без залога

Показать телефон
в xxx-xxx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Описание

Сдам офис на 2 этаже офисного здания, расположенного в самом центре поселка. Офис состоит из 1 комнаты общей площадью 22 м.кв., есть мебель, кондиционер, установка раковины возможна. Арендаторы имеют возможность доступ к офису круглосуточно. В стоимость аренды входят все коммунальные платежи. К зданию прилегают 2 парковки, подход и проезд к зданию свободный.

О здании

Тип здания: административное
здание

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 2

№ 7888360054 - 18 февраля в 19:09 - 176 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/serebryanye_prudy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_22_m_7888360054?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjE2JDVTVUTIZ2S2JhcVNTbEJlIjt912vFoD8AAAA



**50 000 ₽
в месяц**

847 ₽ в месяц за м², без запаса

8 958 715-01-69

Юрий
Арендодатель
На Авито с 2016 года

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 59 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: чистовая

Мощность электроосвещения: 15 кВт

Отопление: автономное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

🏠 Конкуренция в радиусе до 1 км

🚗 Застытые точки рядом

🚶 Пешеходный трафик

🚗 Автомобильный трафик

💰 Средний бюджет семьи

🏠 Население и жилье в зоне охвата

💰 Цены аренды и покупки объектов

📊 Все плюсы и минусы локации

Купить отчет от 270 ₽

Посмотреть пример отчета

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Серебряные

Пруды, пгт. Серебряные Пруды, ул. Петра Романова, 73А

Показать карту

Описание

Сдается в аренду на длительный срок нежилое помещение - продуктовый магазин по адресу: Московская область, р.л. Серебряные Пруды, ул. Петра Романова д.73а, площадью 79 кв.м. Помещение сдается как пустое, так и с оборудованием - холодильники, холодильные лари, витрины и т.д.. В помещении имеются кондиционеры, электро, тепло и водоснабжение, центральная канализация, интернет. Перегородки гипсокартонные - легко переставляемые. Фактически готовый бизнес с налаженной цепочкой поставщиков и клиентской базой. Возможна сдача в аренду для использования в качестве ПБЗ таких как Ozon, Wildberries и т.д.. Размер арендной платы не оферта и обговаривается отдельно с учетом условий аренды.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

Удаленность от дороги: первая линия

№ 7410887816 - вчера в 20:06
785 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Сообщения

https://www.avito.ru/serebryanye-prudy/kommercheskaya-nedvizhimost/torgovaya-ploschad_79_m_7410887816?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkVTVUTiZ2S2JhcVNTbEJlIj912vFoD8AAAA

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка № 52
из реестра муниципального имущества
муниципального округа Серебряные Пруды Московской области
по состоянию на 10.03.2025г.

Количество страниц: 1

№ п/п	Реестровый номер	Наименование объекта движимого имущества	Инвентарный №	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Остаточная стоимость, тыс. руб.
1	2.7.926.6	Торговый павильон с навесом (витрины - двухкамерный стеклопакет, дверные блоки 2шт), ул. Ремесленная	1.101.38.4122	2 771 457,21	
Вид права: <u>Собственность</u> Субъект права: Муниципальное образование муниципальный округ Серебряные Пруды Московской области (казна) Документ-основание для внесения в реестр имущества: Муниципальный контракт от 20.06.2019г №0848600007419000159, Акты о приемке выполненных работ от 28.11.2019г №1,2,3,4,5,6. Муниципальный контракт от 20.06.2019г № 0848600007419000160. Акты о приемке выполненных работ от 28.11.2019г №1,2,3.					

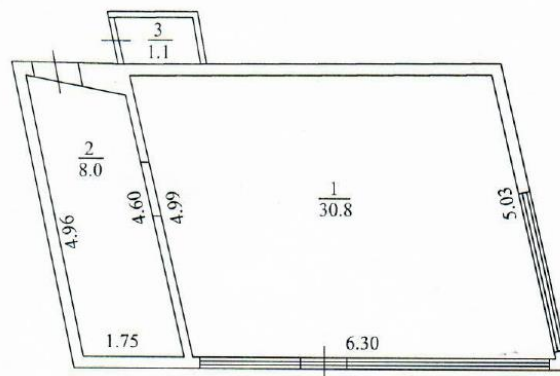
Заместитель главы муниципального округа
Серебряные Пруды Московской области

м.п.


А.И. Волков

10.03.2025 г.

Поэтажный план здания
расположенного по адресу:
Московская обл., г.о. Серебряные Пруды,
р.п. Серебряные Пруды, ул. Ремесленная

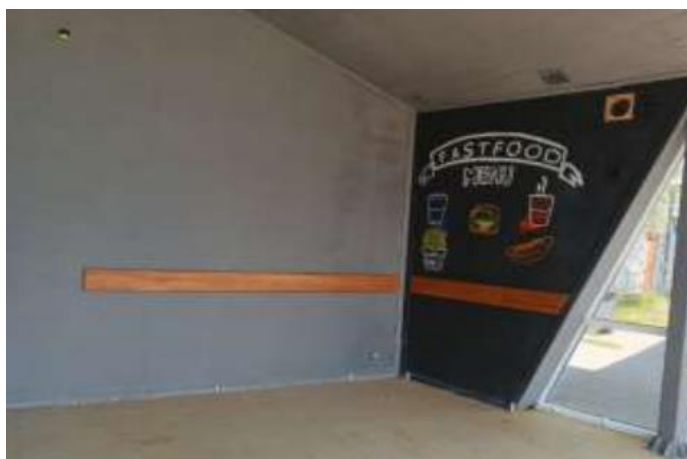


М 1:100

Общая площадь - 39.9 м²



Иллюстрации Объекта оценки



Копии документов оценщика



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Галиуллин
(фамилия)
Роман Русланович
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 9 " августа 1996 г. **русский**
(дата рождения) (национальность)
Волгоградская область, Быковский район, р.п. Быково
(место рождения)
Карпенко
(фамилия)
Анастасия Владимировна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 17 " августа 1996 г. **русская**
(дата рождения) (национальность)
Волгоградская область, г. Волжский
(место рождения)

заклучили брак **13 августа 2022 г.**
(число, месяц, год)

о чем **2022** года **августа** месяца **13** числа
составлена запись акта о заключении брака № **120229340003400488006**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Галиуллин**
жене **Галиуллина**
Место государственной регистрации **93400034 отдел ЗАГС № 2 администрации**
(код и наименование органа, которым
городского округа - город Волжский Волгоградской области
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **93400034 отдел ЗАГС № 2 администрации**
(код и наименование органа, которым выдано
городского округа - город Волжский Волгоградской области
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)


Дата выдачи **" 13 " августа 2022 г.**
МП: **Руководитель**
(уполномоченный работник)  **Е.М. Алексеева**

П-РК № 617275

Гознак, МПФ, Москва, 2021, «В».

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Карпенко
Анастасия Владимировна**

с 10.12.2020 г. по 24.05.2021 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в автономной
некоммерческой организации «Современный институт
дополнительного профессионального образования» по программе
«**Оценка стоимости предприятия (бизнеса)**»
в объеме 980 ак. часов.

Диплом предоставляет право на ведение профессиональной
деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).

Автономная некоммерческая организация
«Современный институт дополнительного
профессионального образования»

Тел.: 8 962 393 94 87

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

622414093435

Документ о квалификации

Регистрационный номер
003704

Город
Рязань

Дата выдачи
24.05.2021

Председатель комиссии *Белобородова С.В.*
Руководитель *Климова С.М.*
Секретарь *Кофанова А.А.*



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.sroga.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Галиуллиной Анастасии Владимировны

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

о том, что **Галиуллина Анастасия Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«17» мая 2022 года за регистрационным номером **№ 01288.**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 046998-1 от 28.02.2025, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр ".
- «оценка движимого имущества» № 047134-2 от 14.03.2025, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр ".
- «оценка бизнеса» № 034845-3 от 10.03.2023, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр ".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «19» марта 2025г.

Дата составления выписки «19» марта 2025г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» сентября 2022 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01368
номер свидетельства

**Галиуллина
Анастасия Владимировна**

ИНН 343529352500

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.Ю. Кулаков

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар,
1-й проезд Филатова, д.2/1

г. Москва, Россия

«01» июня 2026 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/50343/26

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/50343/26 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ЦОЭ МЕТОД»

Россия, 400005, Волгоградская обл., г. Волгоград, Центральный р-н, ул. Коммунистическая, д. 50, офис 1
ИНН: 3444277948 КПП: 344401001
ОГРН: 1223400005762

2. СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование»

Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» августа 2026 г. по 24:00 часов «31» июля 2027 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

100 000 000,00 (Сто миллионов рублей 00 копеек) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

0,00 (Ноль рублей 00 копеек) рублей по каждому страховому случаю.

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Руководитель дирекции

Полева Анна Евгеньевна

Доверенность №3117/23N от 26.06.2023 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кушнир Ольга Владимировна
Тел.: (495) 785-0888 677946, электронная почта: KushnirOV@alfastrah.ru

г. Москва, Россия

«13» марта 2026 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50177/26

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/50177/26 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Галиуллина Анастасия Владимировна
ИНН: 343529352500

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15,
помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «21» апреля 2026 г. по 24:00 часов «20» апреля 2027 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

СТРАХОВАТЕЛЬ
Галиуллина Анастасия Владимировна

Руководитель дирекции

Полева Анна Евгеньевна

Доверенность № 3117/23N от 26.06.2023г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кушнир Ольга Владимировна
Тел. (495)785-0888, 677946 электронная почта: KushnirOV@alfastrah.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 047134-2

« 14 » марта 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Галиуллиной Анастасии Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 14 » марта 20 25 г. № 395

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » марта 20 28 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2024 г., «Б» ТЗ № 608