

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам оценки недвижимости с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект недвижимости	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44	МО, г.Ногинск, ул. Декабристов, 1а	МО, г.Ногинск, ул. Советской Конституции, 2А	МО, г.Ногинск, ТРЦ "Ногинский"	МО, г.Электросталь, Спортивная ул., 25
Общая площадь, кв.м	137,8	94,1	30-200	50-500	435
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Эксплуатационные расходы	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены	Включены	Включены	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)

Источник: составлено ООО «Экономика»

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сходных по объектами оценки применялись следующие корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на местоположение;
- на площадь;
- на коммунальные платежи.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в пр договоров аренды коммерческой недвижимости, Оценщиком были проанализиров материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке аренды коммерческ Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СР редакцией Яскевича Е.Е.), таблица 1.3.2, скидка на торг в Московской области сос аренду объектов недвижимости торгового назначения от 6 до 10%:

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различн

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производс
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	складск
	Крупные города						
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (13)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)

К расчетам принято среднее значение скидки на торг при аренде т недвижимости в Московской области, и в итоге корректировка на уторгование состав Данная корректировка является понижающей для всех объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из ценообразующих факторов при аренде коммерческой недвижимости. Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

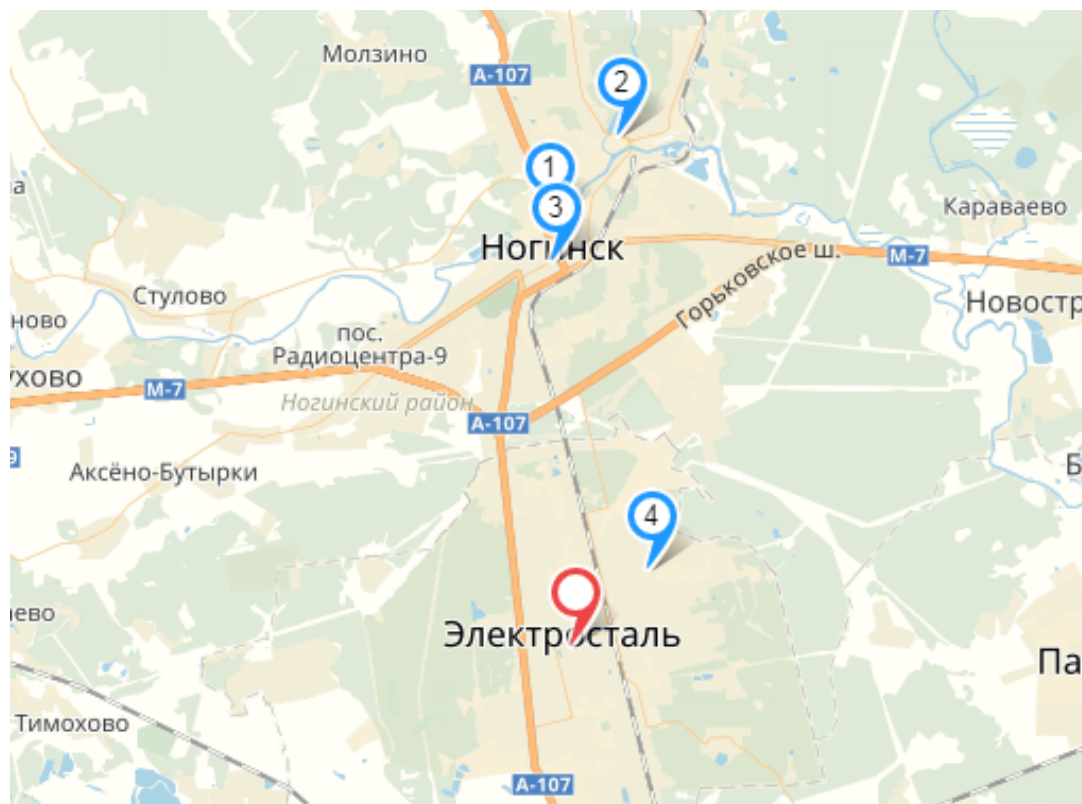


Рисунок № 8. Местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки (Объект оценки – красная метка).

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в восточной части Московской области, на расстоянии около 40 км от МКАД, в городах Электросталь и Ногинск. Данные населенные пункты расположены непосредственно вблизи друг от друга и связаны между собой транспортным сообщением.

Все выбранные объекты-аналоги и объект оценки обладают сопоставимой транспортной доступностью и инфраструктурой, расположены вблизи основных автомагистралей и транспортно-пересадочных узлов, расположены в торговых центрах на оживленных улицах, обладающих высоким транспортным и пешеходным потоками.

По мнению Оценщика, местоположение объекта оценки и всех объектов-аналогов является сопоставимым, корректировка не проводится.

Корректировка на этаж расположения

Помещения всех объектов-аналогов, также как и Объекта оценки, расположены на 1-х этажах зданий. Таким образом, необходимость введения корректировки на этаж расположения для всех объектов-аналогов, при сравнении с площадями объекта оценки, отсутствует, корректировка не проводится.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 137,8 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 94, 30-200, 50-500 и 435 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь (масштаб).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.104, стр. 184):

Таблица № 43

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенной таблицей, при сравнении с объектом оценки площадью 137,8 кв.м, вводятся корректировки на площадь для объекта-аналога № 1 – 0,93 (диапазон площади до 100 кв.м), для объектов-аналогов № 2 и 3 – 1,0 (диапазон площади 100-250 кв.м, как и у оцениваемого объекта), для объекта-аналога № 4 – 1,1 (диапазон площади 250-500 кв.м).

Корректировка на коммунальные платежи

Для целей осуществления дальнейших расчетов, предполагается определение рыночной ставки аренды с включенными в ее состав эксплуатационными платежами, но без коммунальных платежей.

Ставка аренды объекта-аналога № 4 включает в себя эксплуатационные платежи, однако коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно. Ставки аренды объектов аналогов №1, 2 и 3 включают в себя эксплуатационные платежи вместе с коммунальными платежами.

Соответственно, необходимо провести корректировку ставок аренды объектов-аналогов №1, 2 и 3 на величину коммунальных платежей.

Корректировка проводилась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.165, стр. 265):

Таблица № 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Таким образом, корректирующий коэффициент для ставок аренды объектов-аналогов №1, 2 и 3, учитывающих коммунальные платежи, составит: $1/1,20 = 0,83$.

Итоговый расчет рыночной ставки аренды для оцениваемого объекта представлен в следующей таблице:

Таблица № 45

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	МО, г.Ногинск, ул. Декабристов, 1а	МО, г.Ногинск, ул. Советской Конституции, 2А	МО, г.Ногинск, ТРЦ "Ногинский"	МО, г.Электросталь, Спортивная ул., 25
Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб. (с учетом НДС)	16 250	15 000	15 600	10 800
Корректировка на торг, %	-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	14950	13800	14352	9936
Площадь, кв.м	94,1	30-200	50-500	435
Корректировка на площадь, коэффициент	0,93	1,0	1,0	1,1
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	13904	13800	14352	10 930
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)
Корректировка на коммунальные платежи, коэффициент	0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	11540	11454	11912	10 930
Средняя скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб. (с учетом НДС)	11 459			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, в дальнейших расчетах для помещения торгового назначения будет принята величина арендной платы в размере **11 459** рублей за 1кв.м/год с учетом НДС.

Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов методом прямой капитализации доходов.

Параметры и допущения, используемые при расчете

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода.

В рамках настоящего отчета, коэффициент недозагрузки (доля вакантных площадей) был определен на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», разработанном Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.5, стр. 34):

Таблица № 46

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%

Соответственно, для торговых помещений среднее значение коэффициента недозагрузки, принятое для осуществления расчетов, составляет 11,1%.

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат по текущему ремонту;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на страховые платежи;
- расходы на управление объектом недвижимости.

Эксплуатационные расходы:

Арендная ставка по объекту недвижимости рассчитывалась с учетом эксплуатационных расходов, данные затраты учтены при расчете операционных расходов. При этом коммунальные платежи не были учтены в ставке аренды.

Операционные расходы:

Размер операционных расходов определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.25, стр. 62):

Таблица № 47

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода офисно-торговых объектов

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%

Согласно опубликованным данным, к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование. При этом коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Соответственно, для торговых помещений среднее значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода, принятое для осуществления расчетов, составляет 17,8%.

Обоснование коэффициента капитализации.

В настоящем отчете ставка капитализации Оценщиком принимается на уровне средних значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет представлены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», разработанном Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.5, стр. 34):

Таблица № 48

Значения ожидаемой текущей доходности по офисно-торговым объектам

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%

Соответственно, для торговых помещений Оценщиком принято значение ставки капитализации на уровне 11,4%.

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом.

На основании полученных данных был произведен расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации и результаты представлены в следующей таблице:

Таблица № 49

Расчет рыночной стоимости недвижимости торгового назначения методом прямой капитализации дохода

Наименование	Единица измерения	Значение
Общая площадь	кв.м	137,8
Ставка аренды (с учетом НДС)	руб./кв.м/год	11459
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб.	1579039
Недозагрузка	%	11,1
Потери от недозагрузки	руб.	175273
Действительный валовый доход (ДВД)	руб.	1403765
Процент операционных расходов от ПВД	%	17,8
Итого расходы	руб.	281069
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	1122696
Ставка капитализации	%	11,4
Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС	руб.	9848215

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Поскольку при расчете ставок аренды для объектов недвижимости рассматривались арендные ставки встроенных помещений, то предполагается, что рассчитанная рыночная стоимость включает также стоимость доли земельного участка, на котором расположено здание, соответствующей доле помещений в общей площади данного здания.

Поскольку в рамках текущей оценки требуется определение рыночной стоимости по каждой позиции объектов оценки отдельно, необходимо из рассчитанной стоимости оцениваемого объекта выделить стоимость земельного участка.

Доля земельного участка, относящегося к оцениваемому помещению, определяется в соответствии с долей площади помещения в общей площади здания культурно-развлекательного центра. Стоимость относящегося к помещению земельного участка определяется исходя из ранее рассчитанной стоимости права собственности на земельный участок за 1 кв.м.

Полученные результаты и расчет стоимости помещения, без учета стоимости земельного участка, представлены в таблице ниже:

Таблица № 50

Расчет рыночной стоимости помещения без учета земельного участка

Показатель	Значение
Стоимость помещения с учетом земельного участка, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	9 848 215
Площадь оцениваемого помещения, кв.м	137,8
Площадь культурно-развлекательного центра, кв.м	15 770,3
Доля помещения в общей площади здания/доля относящегося земельного участка к помещению, коэф-т	0,0087
Общая площадь земельного участка, кв.м	7 249
Площадь доли земельного участка, относящегося к помещению, кв.м	63,34
Стоимость права собственности на земельный участок за 1 кв.м, руб.	5 635
Стоимость доли земельного участка, относящегося к помещению, руб.	356 921
Стоимость помещения без учета земельного участка, руб. с НДС	9 491 294

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 137,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44, в рамках доходного подхода, составляет на дату оценки с учетом округления и НДС:

9 491 000 рублей

(Девять миллионов четыреста девяносто одна тысяча) рублей.

Согласование результатов рыночной стоимости Объекта оценки

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, в чем и достигается цель оценки.

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- ✧ оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- ✧ оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- ✧ оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

В рамках данного отчета использовалась оценка на основе расчета взвешенного значения.

В настоящем отчете Оценщик использовал все подходы для определения рыночной стоимости объектов оценки:

- Рыночная стоимость 2/100 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, рассчитывалась в рамках сравнительного подхода;
- Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 137,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44, рассчитывалась в рамках сравнительного и доходного подхода.

Рынок коммерческой недвижимости Московской области и г. Электросталь достаточно развит, на нем существует большое количество информации о предложениях, аналитических обзорах и исследовательских материалов. Поэтому доходному и сравнительному подходам мы доверяем в наибольшей степени.

Различие полученных результатов в рамках сравнительного и доходного подходов при оценке рыночной стоимости помещения, по мнению Оценщика, является несущественным.

Информация, использованная в сравнительном и доходном подходах, имеет одинаковую степень достоверности, поэтому для них были назначены равные веса – по 0,5.

Таким образом, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Таблица № 51**Результаты расчетов**

Наименование имущества	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Взвешенное значение, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 137,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44	не применялся	8 975 052	9 491 294	9 233 173
2/100 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3	не применялся	816 963	не применялся	816 963
Итоговая рыночная стоимость с учетом округления, руб. с НДС				10 050 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В соответствии с проведенными расчетами, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и НДС:

10 050 000 рублей

(Десять миллионов пятьдесят тысяч) рублей

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

8 642 000 рублей

(Восемь миллионов шестьсот сорок две тысячи) рублей,

в том числе:

Наименование имущества	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (округленно)	Рыночная стоимость без учета НДС, руб. (округленно)
Нежилое помещение, общей площадью 137,8 кв.м	9 233 000	7 825 000
2/100 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером: 50:46:0020402:121	-	817 000

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное» .

В соответствии с информацией, представленной в публикации «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» М.О. Ильин, В.И. Лебединский, Москва, июнь 2015г., границы диапазона в % от итогового уровня рыночной стоимости на хорошо развитом рынке, для средних объектов коммерческой недвижимости, были экспертно определены Оценщиком на уровне 10%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, по состоянию на дату проведения оценки, составляет без учета НДС (округленно):

9 000 000 – 11 000 000 рублей

(Девять миллионов – Одиннадцать миллионов) рублей.

6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки, расположенного в Саратовской области

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Определение рыночной стоимости нежилого помещения торгового назначения общей площадью 550 кв.м, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул.им. Зарубина, д.150.

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 550 кв.м., расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул.им. Зарубина, д.150.

В процессе сбора исходной информации были найдены предложения купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Помещения пригодны к использованию по функциональному назначению.

Поскольку в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования, наиболее эффективным вариантом использования объекта было принято использование объекта в текущем состоянии под торговую деятельность, в качестве аналогов были выбраны нежилые встроенно-пристроенные помещения торгового назначения.

Критерии отбора аналогов:

7. Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности без ограничений).
8. Функциональное назначение (торговое).
9. Конструктивное сходство (встроено-пристроенные помещения).
10. Местоположение (Саратовская область, г. Саратов).
11. Наличие/отсутствие коммуникаций (все коммуникации).
12. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в качестве объектов-аналогов были выбраны нежилые помещения торгового назначения, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у объекта оценки и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Характеристика объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже:

Таблица № 52

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местонахождение	г. Саратов, Кировский район, проезд 1-й Магнитный, 8к1	г. Саратов, Кировский район, ул. Алексеевская, д.7	г. Саратов, Кировский район, ул. П.Ф. Батавина, 12
Площадь, кв.м	60,0	165,0	70,0
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Описание	продается продуктовый магазин кировский район, остановка Пугачевский поселок, новый дом, 1 эт. высокий,	ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ. Объект расположен в районе 1-й Дачной, на пересечении улиц Алексеевская и Наумовская. Развитая бытовая и социальная инфраструктура, удобная транспортная развязка, а также близость парк-отеля Вишневая гора и заповедника Кумысная поляна с чистым воздухом, родниками и горнолыжной трассой. - ПОСТРОЕННЫЙ 19-ТИ ЭТАЖНЫЙ ДОМ, СДАЧА ЛЕТО 2017 - свободная планировка - 1-й этаж - 1-я линия как дома, так и помещения на этаже. - каркасно-монолитный дом	Продам помещение, ул. Батавина, д. 12, п. Солнечный 6 МКР, 1/10-ти этажного кирпичного дома. Общая площадь 70 кв. м. , два зала: 35 кв. м. и 25 кв. м. , с/у. Помещение с ремонтом, витражи закрываются роль-ставнями. В данный момент с арендаторами. Подходит под любой вид бизнеса: магазин, офис, салон, детская студия, аптека и прочее.
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее
Цена предложения за объект (с НДС), руб.	2 200 000	6 500 000	2 800 000
Стоимость 1 кв.м (с НДС), руб.	36 667	39 394	40 000
Источник информации	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/167209716/	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/153560476/	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/147871088/

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объектов оценки с объектами-аналогами приведена в таблице ниже:

Таблица № 53

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	Саратовская область, г. Саратов, Кировский район	Саратовская область, г. Саратов, Кировский район	Саратовская область, г. Саратов, Кировский район	Саратовская область, г. Саратов, Кировский район	Сопоставимое
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Сопоставимое
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	Сопоставимое

Физическое состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Площадь, кв.м	550,0	60,0	165,0	70,0	Корректировка на площадь

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на местоположение;
- на площадь;

Корректировка на «цену предложения» (на уторгование)

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи помещений торгового назначения, Оценщиком были проведены консультации с брокерами и представителями агентств недвижимости. Кроме этого, для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Для определения скидки на торг Оценщик использовал данные Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-21, 2017 г. (под редакцией Яскевича Е.Е.), таблица 1.3.2:

Таблица № 54

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
	Средние города								
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

К расчетам принято среднее значение скидки на торг при продаже торговых объектов недвижимости в средних городах, и в итоге корректировка на уторгование составляет 12%.

Данная корректировка является понижающей для всех объектов-аналогов.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 550,0 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 60,0 165,0 и 70,0 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь (масштаб).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника

оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.103, стр. 184):

Таблица № 55

Расчет корректировки на площадь

Площадь, кв.м	Цена							
	аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017» под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенной таблицей, при сравнении с объектом оценки площадью 550,0 кв.м, вводятся корректировки на площадь для объектов-аналогов № 1,3 – 0,73 (диапазон площади менее 100 кв.м), для объекта-аналога № 2 – 0,78(диапазон площади 100-250 кв.м).

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице:

Таблица № 56

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Местоположение	г. Саратов, Кировский район, проезд 1-й Магнитный, 8к1	г. Саратов, Кировский район, ул. Алексеевская, д. 7	г. Саратов, Кировский район, ул. П.Ф. Батавина, 12
Цена предложения за объект (с НДС), руб.	2 200 000	6 500 000	2 800 000
Цена предложения, рублей за 1 кв. м (с учетом НДС)	36 667	39 394	40 000
Снижение ставки в процессе торгов, %	-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена, рублей/кв.м	32 267	34 667	35 200
Площадь, кв.м	60,0	165,0	70,0
Корректировка на площадь, коэффициент	0,73	0,78	0,73
Скорректированная цена, рублей/кв.м	23 555	27 040	25 696
Корректировка на этаж расположения, коэффициент	1	1	1
Скорректированная цена, рублей/кв.м	23 555	27 040	25 696
Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, рублей за 1 кв.м	25 430		
Площадь объекта оценки, кв.м	550,0		
Рыночная стоимость нежилого помещения торгового назначения, рублей (с учетом НДС)	13 986 500		

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Определение рыночной стоимости нежилого помещения офисного назначения общей площадью 1 418,7 кв.м, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул.им. Зарубина, д.150.

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 1 418,70 кв.м., расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул.им. Зарубина, д.150.

В процессе сбора исходной информации были найдены предложения купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Помещения пригодны к использованию по функциональному назначению.

Поскольку в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования, наиболее эффективным вариантом использования объекта было принято использование объекта в текущем состоянии – как офисное помещение - в качестве аналогов были выбраны нежилые встроенно-пристроенные помещения административного назначения.

Критерии отбора аналогов:

13. Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности без ограничений).
14. Функциональное назначение (офисное).
15. Конструктивное сходство (встроенно-пристроенные помещения).
16. Местоположение (Саратовская область, г. Саратов).
17. Наличие/отсутствие коммуникаций (все коммуникации).
18. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в качестве объектов-аналогов были выбраны нежилые помещения офисного назначения, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у объекта оценки и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Характеристика объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже:

Таблица № 57

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местонахождение	г. Саратов, Кировский район, ул. Имени Пугачева Е.И., 159	г. Саратов, Кировский район, ул. Б. Садовая	г. Саратов, Октябрьский, ул. Рабочая д.27
Площадь, кв.м	600,00	684,00	234,00
Назначение	офисное	офисное	офисное
Этаж расположения	6	1	5
Описание			
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее
Цена предложения за объект (с НДС), руб.	21 000 000	27 000 000	9 000 000
Стоимость 1 кв.м (с НДС), руб.	35 000	39 474	38 462
Источник информации	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/163873654/	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/167689450/	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/164982906/

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо

провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объектов оценки с объектами-аналогами приведена в таблице ниже:

Таблица № 58

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	Саратовская область, г. Саратов, Кировский район	г. Саратов, Кировский район, ул. Имени Пугачева Е.И., 159	г. Саратов, Кировский район, ул. Б. Садовая	г. Саратов, Октябрьский район, ул. Рабочая д.27	Корректировка на местоположение для Аналога № 3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Сопоставимое
Этаж расположения	2,3 этажи	6-й этаж	1-й этаж	5-й этаж	Корректировка на этаж расположения
Физическое состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Площадь, кв.м	1 418,7	600,00	684,00	234,00	Корректировка на площадь

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на местоположение;
- на площадь;

Корректировка на «цену предложения» (на уторгование)

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи помещений торгового назначения, Оценщиком были проведены консультации с брокерами и представителями агентств недвижимости. Кроме этого, для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Для определения скидки на торг Оценщик использовал данные Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-21, 2017 г. (под редакцией Яскевича Е.Е.), таблица 1.3.2:

Таблица № 59

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

К расчетам принято среднее значение скидки на торг при продаже торговых объектов недвижимости в средних городах, и в итоге корректировка на уторгование составляет 12,2%.

Данная корректировка является понижающей для всех объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из ценообразующих факторов. Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

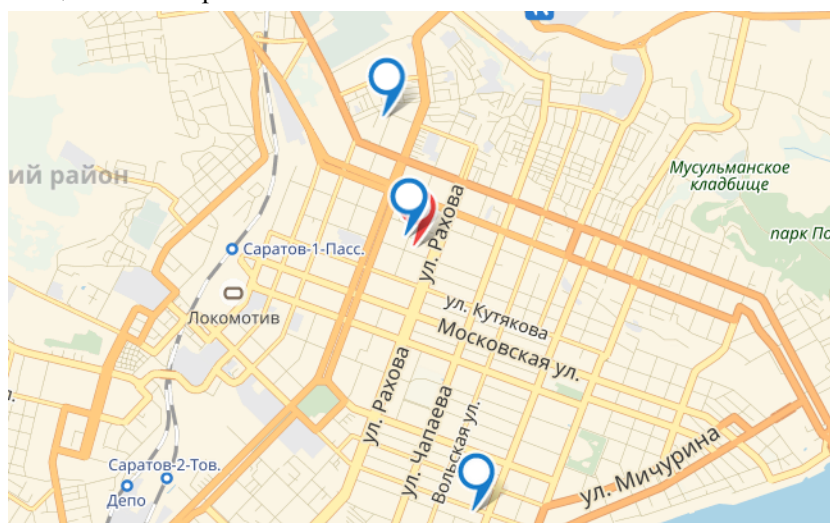


Рисунок № 9. Местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки (Объект оценки – красная метка, объекты-аналоги – сини метки).

Все выбранные объекты-аналоги и объект оценки обладают сопоставимой транспортной доступностью и инфраструктурой, расположены вблизи основных автомагистралей и транспортно-пересадочных узлов, обладающих сопоставимыми транспортным и пешеходным потоками.

По мнению Оценщика, местоположение объекта оценки и всех объектов-аналогов является сопоставимым, корректировка не проводится.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 1 418,7 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 600, 684 и 234 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь (масштаб).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.103, стр. 184):

Таблица № 60

Расчет корректировки на площадь

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017» под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенной таблицей, при сравнении с объектом оценки площадью 550,0 кв.м, вводятся корректировки на площадь для объектов-аналогов № 1,2 – 0,92 (диапазон площади 500-750 кв.м), для объекта-аналога № 3 – 0,78(диапазон площади 100-250 кв.м.).

Корректировка на этаж расположения

Оцениваемый объект расположен на 2-м и 3-м этажах здания. Выбранный объект аналог № 2 расположен на первом этаже здания, остальные аналоги находятся на этажах выше второго.

Согласно информационному изданию «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А., интервалы значений коллективной экспертной оценки поправочного коэффициента на расположение встроенных помещений офисно-торговых объектов в зависимости от этажа (табл.127, стр. 217) представлены в следующей таблице:

Таблица № 61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017» под ред. Лейфера Л.А.

Таким образом, для объекта –аналога № 2, расположенного на первом этаже корректирующий коэффициент составляет 0,86.

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице:

Таблица № 62

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Местоположение	г. Саратов, Кировский район, проезд 1-й Магнитный, 8к1	г. Саратов, Кировский район, ул. Алексеевская, д.7	г. Саратов, Кировский район, ул. П.Ф. Батавина, 12
Цена предложения за объект (с НДС), руб.	2 200 000	6 500 000	2 800 000
Цена предложения, рублей за 1 кв. м (с учетом НДС)	35 000	39 474	38 462
Снижение ставки в процессе торгов, %	-12,2%	-12,2%	-12,2%
Скорректированная цена, рублей/кв.м	30 730	34 658	33 769
Площадь, кв.м	600,00	684,00	234,00
Корректировка на площадь, коэффициент	0,92	0,92	0,78
Скорректированная цена, рублей/кв.м	28 272	31 885	26 340
Этаж расположения	6	1	5
Корректировка на этаж расположения, коэффициент	1	0,86	1
Скорректированная цена, рублей/кв.м	28 272	27 421	26 340
Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, рублей за 1 кв.м	27 344		
Площадь объекта оценки, кв.м	1 418,7		
Рыночная стоимость нежилого помещения офисного назначения, рублей (с учетом НДС)	38 793 374		

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Итоговый расчет рыночной Объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже

Таблица № 63

Рыночная стоимость нежилого помещения торгового назначения (общей площадью 550,0 кв м), рублей (с учетом НДС)	13 986 500
Рыночная стоимость нежилого помещения офисного назначения (общей площадью 1418,7 кв м), рублей (с учетом НДС)	38 793 400
Рыночная стоимость нежилого помещения (общей площадью 1 968,7 кв.м.) рублей (с учетом НДС)	52 780 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Зарубина В.С., д.150, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

52 780 000 рублей

(Пятьдесят два миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**Определение рыночной стоимости нежилого помещения торгового назначения общей площадью 550 кв.м, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул.им. Зарубина, д.150.**

В рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта недвижимости применен метод прямой капитализации доходов, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

Для определения потенциального валового дохода от объекта недвижимости, оценщиком была рассчитана рыночная ставка арендной платы для оцениваемого помещения торгового назначения.

Определение ставки арендной платы

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости по г. Саратову, для определения ставки арендной платы по оцениваемому объекту, были выбраны предложения по аренде объектов-аналогов, схожих с оцениваемым объектом.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого объекта:

Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право аренды
Дата предложения:	Дата проведения оценки
Местоположение	г.Саратов
Наличие коммуникаций	Есть
Состояние	Любое, с учетом корректировки

Характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Таблица № 64

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое
Местоположение	г. Саратов, Кировский район, ул. Рахова, д.59	г. Саратов, Кировский район, ул. Московская	г. Саратов, Кировский район, ул.Танкистов, д. 5/7
Этаж расположения	1	1	1
Площадь, кв.м	72	150	700
Описание	Предлагаем в аренду нежилое помещение под магазин, офис-продаж, представительство площадью 72 кв.м., из них торговый зал составляет 53,2 кв.м. Наличие всех центральных коммуникаций, 15 кВт, ОПС. Состояние: выполнена отделка под магазин Помещение состоит из торгового зала, кабинета, помещения под кухню, санузла.	Сдается в аренду нежилое помещение, центральный район города, Московская/Вольская, 150 кв. м. Возможна аренда под офис, магазин, выставочный зал, представительство и тому подобное. Фасад с 3 окнами, есть выход во двор. Планировка: большой зал, 2 кабинета, 2 подсобных помещения, кухонный блок, бойлерная индивидуальное отопление.	Сдам в аренду торговые площади 700 кв. м. , здание находится напротив Сенного рынка
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее
Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб. с НДС	10 008	9 600	6 000

Эксплуатационные расходы	включены	включены	включены
Источник информации	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/164218267/	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/167649448/	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/169345641/

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам оцениваемого Объекта недвижимости с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 65

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект недвижимости	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	г. Саратов, Кировский район,	г. Саратов, Кировский район,	г. Саратов, Кировский район,	г. Саратов, Кировский район,	Сопоставимое
Общая площадь, кв.м	550,0	72	150	700	Корректировка на площадь
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	Сопоставимое
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Эксплуатационные расходы	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены	Включены	Включены	Корректировка на коммунальные платежи

Источник: составлено: ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сходных по характеристикам с Объектами оценки применялись следующие корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на местоположение;
- на площадь;
- на коммунальные платежи.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров аренды коммерческой недвижимости, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке аренды коммерческой недвижимости. Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-21, 2017 г. (под редакцией Яскевича Е.Е.), таблица 1.3.2, скидка на торг по средним городам составляет при сдаче в аренду объектов недвижимости торгового назначения составляет в среднем 7,9%.

Данное значение принимается в качестве понижающей корректировки для всех объектов – аналогов.

Таблица № 66

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

Данная корректировка является понижающей для всех объектов-аналогов.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 550,0 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 72, 150 и 700 кв.м. соответственно.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь (масштаб).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.104, стр. 184):

Таблица № 67

Площадь, кв. м		Арендная ставка аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенной таблицей, при сравнении с объектом оценки площадью 550,0 кв.м, вводятся корректировки на площадь для объекта-аналога № 1 – 0,80 (диапазон площади до 100 кв.м), для объекта-аналога № 2–0,85 (диапазон площади 100-250кв.м.).

Корректировка на коммунальные платежи

Для целей осуществления дальнейших расчетов, предполагается определение рыночной ставки аренды с включенными в ее состав эксплуатационными платежами, но без коммунальных платежей.

Ставка аренды объекта-аналога № 3 включает в себя эксплуатационные платежи, однако коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно. Ставки аренды объектов аналогов №1, 2 включают в себя эксплуатационные платежи вместе с коммунальными платежами.

Соответственно, необходимо провести корректировку ставок аренды объектов-аналогов №1, 2 на величину коммунальных платежей.

Корректировка проводилась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.165, стр. 265):

Таблица № 68

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Таким образом, корректирующий коэффициент для ставок аренды объектов-аналогов №1, 2, учитывающих коммунальные платежи, составит: $1/1,20 = 0,83$.

Итоговый расчет рыночной ставки аренды для оцениваемого объекта представлен в следующей таблице:

Таблица № 69

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	г. Саратов, Кировский район, ул. Рахова, д.59	г. Саратов, Кировский район, ул. Московская	г. Саратов, Кировский район, ул.Танкистов, д. 5/7
Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб. (с учетом НДС)	10 008	9 600	6 000
Корректировка на торг, %	-7,9%	-7,9%	-7,9%
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	9 217	8 842	5 526
Площадь, кв.м	72	150	700
Корректировка на площадь, коэффициент	0,80	0,85	1
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	7 374	7 516	5 526
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)
Корректировка на коммунальные платежи, коэффициент	0,83	0,83	1
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	6 120	6 238	5 526
Средняя скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб. (с учетом НДС)	5 961		

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, в дальнейших расчетах для помещения торгового назначения будет принята величина арендной платы в размере **5 961 руб.** за 1кв.м/год с учетом НДС.

Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов методом прямой капитализации доходов.

Параметры и допущения, используемые при расчете

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода.

В рамках настоящего отчета, коэффициент недозагрузки (доля вакантных площадей) был определен на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», разработанном Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.5, стр. 34):

Таблица № 70

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%

Соответственно, для торговых помещений среднее значение коэффициента недозагрузки, принятое для осуществления расчетов, составляет 11,1 %.

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат по текущему ремонту;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на страховые платежи;
- расходы на управление объектом недвижимости.

Эксплуатационные расходы:

Арендная ставка по объекту недвижимости рассчитывалась с учетом эксплуатационных расходов, данные затраты учтены при расчете операционных расходов. При этом коммунальные платежи не были учтены в ставке аренды.

Операционные расходы:

Размер операционных расходов определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.25, стр. 62):

Таблица № 71

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода офисно-торговых объектов

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%

Согласно опубликованным данным, к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование. При этом коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Соответственно, для торговых помещений среднее значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода, принятое для осуществления расчетов, составляет 17,8%.

Обоснование коэффициента капитализации.

В настоящем отчете ставка капитализации Оценщиком принимается на уровне средних значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет представлены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», разработанном Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.5, стр. 34):

Таблица № 72

Значения ожидаемой текущей доходности по офисно-торговым объектам

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%

Соответственно, для торговых помещений Оценщиком принято значение ставки капитализации на уровне 11,4%.

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом.

На основании полученных данных был произведен расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации и результаты представлены в следующей таблице:

Таблица № 73

Расчет рыночной стоимости недвижимости торгового назначения методом прямой капитализации дохода

Наименование	Единица измерения	Значение
Общая площадь	кв.м	550,0
Ставка аренды (с учетом НДС)	руб./кв.м/год	5 961
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб.	3 278 748
Недозагрузка	%	11,1
Потери от недозагрузки	руб.	363 941
Действительный валовый доход (ДВД)	руб.	2 914 807
Процент операционных расходов от ПВД	%	17,8
Итого расходы	руб.	583 617
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	2 331 190
Ставка капитализации	%	11,4
Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС	руб.	20 449 035

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Определение рыночной стоимости нежилого помещения офисного назначения общей площадью 1 418,7 кв.м, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул.им. Зарубина, д.150.

В рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта недвижимости применен метод прямой капитализации доходов, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

Для определения потенциального валового дохода от объекта недвижимости, оценщиком была рассчитана рыночная ставка арендной платы для оцениваемого помещения торгового назначения.

Определение ставки арендной платы

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости по г. Саратову, для определения ставки арендной платы по оцениваемому объекту, были выбраны предложения по аренде объектов-аналогов, схожих с оцениваемым объектом.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого объекта:

Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Назначение объекта	Офисное
Передаваемое право на объект:	Право аренды
Дата предложения:	Дата проведения оценки
Местоположение	г.Саратов
Наличие коммуникаций	Есть
Состояние	Любое, с учетом корректировки

Характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Таблица № 74

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог № 3	Аналог №4
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	г. Саратов, Кировский район, 2-ой Стержневой проезд, д.3	г. Саратов, Кировский район, ул. Краевая, 81	г. Саратов, Кировский район, ул. Краевая	г. Саратов, Кировский район, им. Пугачева, д.159
Этаж расположения	2	2	2	5,6
Площадь, кв.м	444	150	725	1200
Описание	Сдаются в аренду офисные помещения.. Любого размера. Район Сенного рынка, "Ассорти", маг. "Ветеран"	Сдаются офисы от 20-150 кв.м.	Офис площадью 725 кв.м., с возможностью частичной аренды от 25 м2, на 2 этаже 2-этажного офисно-гостиничного комплекса класса В+, район города - Кировский, предоставляется юридический адрес. Высота потолков: 2.7 м. Офис предоставляется в субаренду, срок аренды - любой, с предоплатой в 2 месяца. Минимальный срок аренды 3 мес. В помещении интернет, телефон, мебель. Офис оснащен телефонными линиями в	Телефон. Сдаются офисные помещения. В самом центре города. Район центрального рынка. Можем предложить 6 и 8 этажи. Площадь помещений от 20 до 1200 кв. м. Площадь этажа 600 кв. м. , дву х 1200 кв. м. Хорошее состояние. Два лифта. Охрана. Стоянка. Развитая инфраструктура, в

			количестве 4 шт., можно увеличить количество телефонных линий, выбрать оператора телеком-услуг.. Офис со стандартной отделкой, комнат в аренду - 14, внутри кабинетная планировка, на полу линолеум, тип окон - обычные, общая площадь здания 1500 м2,	шаговой доступности банки, магазины, исторический центр города. Удобная транспортная развязка.
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб. с НДС	4 560	5 400	4 200	5 400
Эксплуатационные расходы	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	включены
Источник информации	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/158078123/	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/169630640/	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/168614348/	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/163873926/

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам оцениваемого Объекта недвижимости с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 75

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект недвижимости	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	г. Саратов, Кировский район,	г. Саратов, Кировский район,	г. Саратов, Кировский район,	г. Саратов, Кировский район,	г. Саратов, Кировский район,	Сопоставимое
Общая площадь, кв.м	1 418,7	444	150	725	1200	Корректировка на площадь
Этаж расположения	2,3-й этажи	2-й этаж	2-й этаж	2-й этаж	5/6-й этаж	Сопоставимое
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Эксплуатационные расходы	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены	Корректировка на коммунальные платежи

Источник: составлено: ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сходных по характеристикам с Объектами оценки применялись следующие корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на местоположение;
- на площадь;
- на коммунальные платежи.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров аренды коммерческой недвижимости, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке аренды коммерческой недвижимости. Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-21, 2017 г. (под редакцией Яскевича Е.Е.), таблица 1.3.2, скидка на торг по средним городам составляет при сдаче в аренду объектов недвижимости офисного назначения составляет в среднем 7,5%.

Данное значение принимается в качестве понижающей корректировки для всех объектов – аналогов.

Таблица № 76

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

Данная корректировка является понижающей для всех объектов-аналогов.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 1 418,7 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 444, 150, 725 и 1200 кв м. соответственно.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь (масштаб).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.104, стр. 184):

Таблица № 77

Площадь, кв. м		Арендная ставка аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенной таблицей, при сравнении с объектом оценки площадью 1 418,7 кв.м, вводятся корректировки на площадь для объекта-аналога № 1 – 0,86 (диапазон площади до 250 до

500 кв.м), для объекта-аналога № 2–0,78 (диапазон площади 100-250кв.м.), для объекта аналога № 3 - 0,92 (диапазон площади от 500 до 750 кв м.).

Корректировка на коммунальные платежи

Для целей осуществления дальнейших расчетов, предполагается определение рыночной ставки аренды с включенными в ее состав эксплуатационными платежами, но без коммунальных платежей.

Ставка аренды объектов-аналогов № 1-3 включает в себя эксплуатационные платежи, однако коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно.

Соответственно, необходимо провести корректировку ставок аренды объектов-аналогов №1-3 на величину коммунальных платежей.

Корректировка проводилась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.165, стр. 265):

Таблица № 78

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Таким образом, корректирующий коэффициент для ставок аренды объектов-аналогов №1-3 учитывающих коммунальные платежи, составит: $1/1,20 = 0,83$.

Итоговый расчет рыночной ставки аренды для оцениваемого объекта представлен в следующей таблице:

Таблица № 79

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Саратов, Кировский район, 2-ой Стержневой проезд, д.3	г. Саратов, Кировский район, ул. Краевая, 81	г. Саратов, Кировский район, ул. Краевая	г. Саратов, Кировский район, им. Пугачева, д.159
Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб. (с учетом НДС)	4 560	5 400	4 200	5 400
Корректировка на торг, %	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	4218	4995	3885	4995
Площадь, кв.м	444	150	725	1200
Корректировка на площадь, коэффициент	0,86	0,78	0,92	1
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	3627	3896	3574	4995
Эксплуатационные расходы	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены
Корректировка на коммунальные платежи, коэффициент	1	1	1	0,83
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	3 627	3 896	3 574	4 146
Средняя скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб. (с учетом НДС)	3 811			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, в дальнейших расчетах для помещения торгового назначения будет принята

величина арендной платы в размере 3 811 руб. за 1 кв.м/год с учетом НДС.

Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов офисного назначения методом прямой капитализации доходов.

Параметры и допущения, используемые при расчете

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода.

В рамках настоящего отчета, коэффициент недозагрузки (доля вакантных площадей) был определен на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», разработанном Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.5, стр. 34):

Таблица № 80

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%

Соответственно, для торговых помещений среднее значение коэффициента недозагрузки, принятое для осуществления расчетов, составляет 11,1%.

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат по текущему ремонту;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на страховые платежи;
- расходы на управление объектом недвижимости.

Эксплуатационные расходы:

Арендная ставка по объекту недвижимости рассчитывалась с учетом эксплуатационных расходов, данные затраты учтены при расчете операционных расходов. При этом коммунальные платежи не были учтены в ставке аренды.

Операционные расходы:

Размер операционных расходов определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.25, стр. 62):

Таблица № 81

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода офисно-торговых объектов

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%

Согласно опубликованным данным, к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование. При этом коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Соответственно, для торговых помещений среднее значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода, принятое для осуществления расчетов, составляет 17,8%.

Обоснование коэффициента капитализации.

В настоящем отчете ставка капитализации Оценщиком принимается на уровне средних значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет представлены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», разработанном Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.5, стр. 34):

Таблица № 82

Значения ожидаемой текущей доходности по офисно-торговым объектам

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%

Соответственно, для торговых помещений Оценщиком принято значение ставки капитализации на уровне 11,4%.

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом.

На основании полученных данных был произведен расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации и результаты представлены в следующей таблице:

Таблица № 83

Расчет рыночной стоимости недвижимости офисного назначения методом прямой капитализации дохода

Наименование	Единица измерения	Значение
Общая площадь	кв.м	1 418,70
Ставка аренды (с учетом НДС)	руб./кв.м/год	3 811
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб.	5 406 534,47
Недозагрузка	%	11,1
Потери от недозагрузки	руб.	600 125
Действительный валовый доход (ДВД)	руб.	4 806 409
Процент операционных расходов от ПВД	%	17,8
Итого расходы	руб.	962 363
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	3 844 046
Ставка капитализации	%	11,4
Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС	руб.	33 719 702

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Итоговый расчет рыночной Объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица № 84

Рыночная стоимость нежилого помещения торгового назначения (общей площадью 550,0 кв м), рублей (с учетом НДС)	20 449 035
Рыночная стоимость нежилого помещения офисного назначения (общей площадью 1 418,7 кв м), рублей (с учетом НДС)	33 719 702
Рыночная стоимость нежилого помещения (общей площадью 1 968,7 кв.м.) рублей (с учетом НДС)	54 168 737

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Зарубина В.С., д.150, в рамках доходного подхода составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

54 170 000 рублей

(Пятьдесят четыре миллиона сто семьдесят тысяч) рублей.

6.3. Согласование результатов рыночной стоимости Объекта оценки

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, в чем и достигается цель оценки.

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- ✧ оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- ✧ оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- ✧ оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

Согласование результатов рыночной стоимости Объекта оценки, находящегося в Московской области

В рамках данного отчета использовалась оценка на основе расчета взвешенного значения.

В настоящем отчете Оценщик использовал следующие подходы для определения рыночной стоимости объектов оценки:

- Рыночная стоимость 2/100 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, рассчитывалась в рамках сравнительного подхода;
- Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 137,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44, рассчитывалась в рамках сравнительного и доходного подхода.

Рынок коммерческой недвижимости Московской области и г. Электросталь достаточно развит, на нем существует большое количество информации о предложениях, аналитических обзорах и исследовательских материалов. Поэтому доходному и сравнительному подходам мы доверяем в наибольшей степени.

Различие полученных результатов в рамках сравнительного и доходного подходов при оценке рыночной стоимости помещения, по мнению Оценщика, является несущественным.

Информация, использованная в сравнительном и доходном подходах, имеет одинаковую степень достоверности, поэтому для них были назначены равные веса – по 0,5.

Соответственно, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Таблица № 85

Результаты расчетов

Наименование имущества	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Взвешенное значение, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 137,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44	не применялся	8 975 052	9 491 294	9 233 173
2/100 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3	не применялся	816 963	не применялся	816 963
Итоговая рыночная стоимость с учетом округления, руб. с НДС				10 050 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В соответствии с проведенными расчетами, рыночная стоимость объектов недвижимого

имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и НДС:

10 050 000 рублей

(Десять миллионов пятьдесят тысяч) рублей

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

8 642 000 рублей

(Восемь миллионов шестьсот сорок две тысячи) рублей,

в том числе:

Наименование имущества	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (округленно)	Рыночная стоимость без учета НДС, руб. (округленно)
Нежилое помещение, общей площадью 137,8 кв.м	9 233 000	7 825 000
2/100 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером: 50:46:0020402:121	-	817 000

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В соответствии с информацией, представленной в публикации «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» М.О. Ильин, В.И. Лебединский, Москва, июнь 2015г., границы диапазона в % от итогового уровня рыночной стоимости на хорошо развитом рынке, для средних объектов коммерческой недвижимости, были экспертно определены Оценщиком на уровне 10%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, по состоянию на дату проведения оценки, составляет без учета НДС (округленно):

9 000 000 – 11 000 000 рублей

(Девять миллионов – Одиннадцать миллионов) рублей.

Согласование результатов рыночной стоимости Объекта оценки, находящегося в Саратовской области.

В рамках данного отчета использовалась оценка на основе расчета взвешенного значения.

В настоящем отчете Оценщик использовал сравнительный и затратный подходы для определения рыночной стоимости объекта оценки:

Рынок коммерческой недвижимости г. Саратов достаточно развит, на нем существует большое количество информации о предложениях, аналитических обзоров и исследовательских материалов. Поэтому доходному и сравнительному подходам мы доверяем в наибольшей степени.

Различие полученных результатов в рамках сравнительного и доходного подходов при оценке рыночной стоимости помещения, по мнению Оценщика, является несущественным.

Информация, использованная в сравнительном и доходном подходах, имеет одинаковую степень достоверности, поэтому для них были назначены равные веса – по 0,5.

Соответственно, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Результаты расчетов

Наименование имущества	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Взвешенное значение, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 1 968,7 кв.м., расположенное по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им.Зарубина, д.150	не применялся	52 780 00	54 170 000	53 475 000
Итоговая рыночная стоимость с учетом округления, руб. с НДС				53 480 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В соответствии с проведенными расчетами, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина В.С., д.150, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и с НДС:

53 480 000 рублей

(Пятьдесят три миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина В.С., д.150, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

45 320 000 рублей

(Сорок пять миллионов триста двадцать тысяч) рублей.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное» .

В соответствии с информацией, представленной в публикации «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» М.О. Ильин, В.И. Лебединский, Москва, июнь 2015г., границы диапазона в % от итогового уровня рыночной стоимости на хорошо развитом рынке, для средних объектов коммерческой недвижимости, были экспертно определены Оценщиком на уровне 10%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, по состоянию на дату проведения оценки, составляет без учета НДС (округленно):

40 790 000 – 49 850 000 рублей

(Сорок миллионов семьсот девяносто тысяч - сорок девять миллионов восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.

6.4. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и НДС:

10 050 000 рублей

(Десять миллионов пятьдесят тысяч) рублей

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

8 642 000 рублей

(Восемь миллионов шестьсот сорок две тысячи) рублей,

в том числе:

Наименование имущества	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (округленно)	Рыночная стоимость без учета НДС, руб. (округленно)
Нежилое помещение, общей площадью 137,8 кв.м	9 233 000	7 825 000
2/100 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером: 50:46:0020402:121	-	817 000

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина В.С., д.150, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и с НДС:

53 480 000 рублей

(Пятьдесят три миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина В.С., д.150, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

45 320 000 рублей

(Сорок пять миллионов триста двадцать тысяч) рублей.

Оценщик

Фесенко М.Ю.

Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Разоренова М.А.

Глава 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Я, являясь надлежащим профессиональным оценщиком, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у меня мнением заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, мной проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного мной Объекта или намеревающихся совершить с ним сделки;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке бизнеса, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и со Стандартами Оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал мне существенной профессиональной помощи.

Оценщик

Фесенко М.Ю.

Глава 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Оценка недвижимости», под ред. А.Г. Грязновой, М.: «Финансы и статистика», 2003-492 с
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
3. «7 вопросов о недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров М: Издательство «Грамотей», 2007 г. 176 с.
4. Стандарты оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением правительства РФ от 06.07.01 № 519.
5. Федеральные стандарты исследования (ФСО) №1-№3, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: № 297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.
6. Основы теории и практики оценки недвижимости, Коростелев С.П., Учебное пособие, М.: «Русская Деловая Литература», 1998-224 с.
7. «Экономика недвижимости», А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов СПб.: Издательство «Лань», 2000-478 с.
8. «Оценка стоимости недвижимого имущества», ТПП РФ, Комитет по оценочной деятельности, М., 2002-42 с.
9. «Оценка урбанизированных земель», под ред. В.А. Прорвича, М.: Экономика, 2004-775 с.
10. «Экономика недвижимости», под редакцией д.э.н., профессор В.И. Ресин, М.: Издательство «Дело», 1999-327 с.
11. «Некоторые аспекты регулирования регионального рынка недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров, М: отпечатано ООО «Лаватера», 2005г, 80с.
12. «Технология работы с недвижимостью: Земельные отношения» под общ. ред. О.М.Толкачева,- М.: Издательский дом «Городская собственность», 1999-208 с.
13. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Ник, Пер. с англ., М.: дело, 1997.-480 с.
14. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-704 с.
15. «Методологические основы оценки стоимости имущества», Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И., М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-688 с.
16. «Введение в теорию оценки недвижимости», В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров, Москва, 1998 г.
17. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
18. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Учебное пособие под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРВ-М 1997г.
19. «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем» С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина Вопросы оценки, №4, 2002 г.
20. Справочник оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017г.
21. Справочник оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017г.
22. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, НЦПО, Москва 2017 г.

Глава 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 Аналоги, используемые в расчетах

Приложение № 2 Документы Оценщика

Приложение № 3 Документы Заказчика

Приложение №1

Аналоги, используемые в расчетах

**Аналоги по сравнительному подходу для земельного участка, расположенного по адресу:
Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3.****Аналог № 1**

участок 2.65 га
Московская область, Домодедовский район,
Домодедово городской округ, Домодедово, район
Новое Домодедово, Южное Домодедово мкр
[Показать на карте](#)

Домодедовская, 20 мин. на машине
Каширское шоссе 22,0 км. до МКАД

170 000 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 374-98-64 [В избранное](#)


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
Тип земли: инвестпроект
Площадь участка: 2.65 га
Газ: есть
Канализация: есть
Водоснабжение: есть
Электричество: есть

Продается участок площадью 2,65 га,
ширина - 148 м,
длина - 267 м.
Категория: Земли НП.
ВРИ: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
Все коммуникации возможны к подключению за дополнительную оплату, мощности
возможны разные, Возможен торг.

SA Ricci жилая недвижимость [PRO](#)
+7 495 374-98-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тинькофф Банк
Ежемесячный платеж
от 1 081 573 Р
* Предварительный расчет
[Заполните заявку на ипотеку сейчас!](#)



ЖК «Лучи»
Квартиры 300 м. от метро Солнцево. Всего от 4,6 млн руб.
Первый взнос 0%. Ипотека от 6.2%
Тел.: (495) 132-08-48

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Жилой комплекс «Валбилюк»

РЕКЛАМА

Аналог № 2

участок 28 сот.
Московская область, Подольск городской округ,
Подольск, ул. Большая Серпуховская, 195
[Показать на карте](#)

Варшавское шоссе 20,0 км. до МКАД

28 000 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

+7 968 532-62-82 [В избранное](#)


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
Тип земли: пром. назначения
Площадь участка: 28 сот.
Электричество: есть

Предлагается участок в г.Подольске площадью 0,27 Га. Участок находится на оживленной
трассе, отличная транспортная доступность. Правильной формы. Собственность. Все
центральные коммуникации: газ, электричество 150 кВт (возможность
увеличения), водопровод. Отличное место для строительства Бизнес Центра, Торгового
Центра. Оперативный показ, быстрый выход на сделку, помощь в строительстве и ипотеке.
Агентство недвижимости MaxRealty, городской округ Подольск, Кутузово, Большая
Серпуховская улица 195, продается Земельный участок, общ. пл. 28 соток

Max Realty [PRO](#)
+7 968 532-62-82
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тинькофф Банк
Ежемесячный платеж
от 190 687 Р
* Предварительный расчет
[Заполните заявку на ипотеку сейчас!](#)



Поселок «Еремеево Life»
Участки от 80 тыс.р./сот., 30 мин от Москвы ИЖС+газ+свет,
парк, река и лес. Новорижское ш. 6 сот. = 990 000р.
Тел.: (495) 266-18-10

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Аналог № 3

участок 60 сот.
Московская область, Подольск городской округ,
Подольск, район Климовск, Климовск мкр, ул.
Симферопольская [Показать на карте](#)

35 000 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

+7 903 103-15-38 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

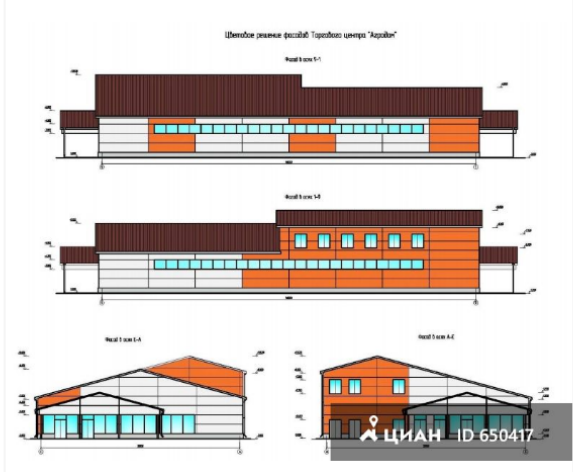
Общая информация:
Тип земли: инвестпроект
Площадь участка: 60 сот.

Предлагаем к продаже земельный участок площадью 0,6 га под строительство торгового центра или супермаркета площадью до 1500 кв.м. Участок расположен на первой линии Симферопольской улицы и имеет хорошие подъездные пути. Рядом расположен динамично развивающийся район плотной жилой застройки. Участок в долгосрочной аренде. Презентация по запросу.

ID:650417 [PRO](#)
+7 903 103-15-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделился](#) [Распечатать](#)

Тинькофф Банк
Ежемесячный платеж
от 238 359 Р
* Предварительный расчет
Заполните заявку на ипотеку сейчас!



Поселок «Еремеево Life»
Участки от 80 тыс.р./сот., 30 мин от Москвы ИЖС+газ+свет,
парк, река и лес. Новорижское ш. 6 сот. = 990 000р.
Тел.: (495) 266-18-10

РЕКЛАМА
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Аналог № 4

участок 1 га
Московская область, Раменский район, д. Островцы
[Показать на карте](#)
Новорязанское шоссе 12,0 км. до МКАД

72 000 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 760-79-89, +7 495 782-23-13 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Общая информация:
Тип земли: пром. назначения
Площадь участка: 1 га

Продаем участок 1 Га, 16 км от МКАД, Новорязанское шоссе, поселок Островцы, Раменского р-на Московской области. Въездная сторона, 1-я линия, светофор, стрелка налево, если ехать в область, т.е. организован подъезд с обоих направлений. Участок 0,99Га в собственности со строением Пункт охраны, огорожен бетонным забором, участок выровнен, оборудованы 2 въезда, по всему участку уложены асфальтобетонные плиты. Электричество 150кВт. Участок свободен от коммуникаций. Тепло, газ, вода, канализация по границе. Идеально под дилерский центр (авто, грузовые) или торгово-развлекательный комплекс. Целевое назначение строительство торгово-выставочного комплекса.

ИНКОМ-ГАРАНТ [PRO](#)
+7 916 760-79-89, +7 495 782-23-13
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделился](#) [Распечатать](#)

Тинькофф Банк
Ежемесячный платеж
от 490 338 Р
* Предварительный расчет
Заполните заявку на ипотеку сейчас!



Москва
Новорязанское шоссе
Строительство общественной парковки
Аренда 50 сот. 50-23-0030457
30.12.17 Москва

РЕКЛАМА
Ноябрьская квартирная революция в Отраде
Скидки до 12%! Не упустите возможность сэкономить до 1 048 172 рублей в ноябре!
Тел.: (495) 320-05-69

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Аналоги по сравнительному подходу для нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44.**Аналог № 1**

Надежный | <https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/166356460/>

Улицы и адреса Мос: База данных по курс: Ставки рынка ГКО-С Государственные об: ЦИАН / www.cian.ru Online запрос распр: Конструктор карт Система Главбух»

Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, ул. Ялагина, 3 [Показать на карте](#)

81 976 284 руб.
57 852 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 110-83-77 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте



Площадь:	1 417 м²
Этаж:	1 из 5
Мебель:	нет

Бизнес-центр «Delta (Дельта)»

Год постройки:	2014
Линия домов:	первая
Общая площадь:	24 772 м²
Участок:	0,23 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная

Продажа торгового помещения с готовым арендным бизнесом (единственный в г.Электросталь супермаркет "Перекресток"). 1-й этаж Торгово-офисного центра "Дельта" (2014 года постройки; площадь торговых помещений - 5.900 м.кв.). Центр г.Электросталь. Район плотной жилой застройки. Здание ТОЦ примыкает к новому жилому кварталу "Новое Ялагино" (более 40.000 м.кв.). Парковка перед ТОЦ на 382 машиноместа. Земельный участок в аренде до 2049г. Долгосрочный договор аренды до 2024г. Арендная площадь - 1417,4 м.кв., в т.ч.: 1-й этаж - 977,4 м.кв., цоколь - 440 м.кв. Коммерческие условия: 6% от товарооборота, но не менее 735.198 руб./месяц. Ежегодная индексация МАП - 5%. Соседние арендаторы в ТОЦ: сетевой магазин детских товаров "Кораблик" (808 м.кв.) и "Книжный Лабиринт" (378 м.кв.). Помещение в собственности юридического лица. УСН. Документы готовы к сделке. Рассмотрим Ваше ценовое предложение. Номер лота на нашем сайте: 24797.

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 908 303 Р
* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

РЕКЛАМА
Помещения от 1,4 млн руб. Коммерческие помещения от Urban Group. От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства. Тел.: (495) 162-55-69

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
STREET со входом у метро. Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В ноябре 5% скидка на часть помещений!

Аналог № 2

Надежный | <https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/164481630/>

Улицы и адреса Мос: База данных по курс: Ставки рынка ГКО-С Государственные об: ЦИАН / www.cian.ru Online запрос распр: Конструктор карт Система Главбух»

Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Спортивная ул., 22В [Показать на карте](#)

60 000 000 руб.
67 416 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 660-93-93 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


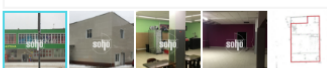
Об объекте

Площадь:	890 м²
Этаж:	1 из 2

О здании

Лот k5436. Предлагается на продажу торговое помещение, расположенное по адресу: г. Электросталь, ул. Спортивная, д. 22В. Предлагаемое помещение общей площадью 890 кв.м. расположено на первом и втором этаже ТЦ. Все центральные инженерные коммуникации. Теплоснабжение и водоснабжение. Рядом магазин "Пятерочка". Есть подъемник. Коммерческие условия: Стоимость продажи - 60 000 000 руб. ищанд <https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/164481630/>

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 664 805 Р
* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

РЕКЛАМА
Street retail в ТЦ у метро. Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: (495) 646-10-07

soho Estate PRO
+7 495 660-93-93

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя

Аналог № 3

торговая площадь 25 000 000 руб. Мизль Офис в Электроуглях +7 495 777-37-58, +7 917 546-53-05

Об объекте На карте

Электрическая мощность: 125 кВт
Витринные окна: есть

О здании

Тип здания: торговый центр
Общая площадь: 2 000 м²
Участок: 0,3 га (в собственности)
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: местное
Отопление: центральное
Система пожаротушения: гидрантная
Дни работы: ежедневно
Часы работы: круглосуточно

Инфраструктура

- банкомат
- супермаркет
- салон красоты

Продается помещение, площадью 430 м², второй этаж в трехэтажном торговом центре по адресу: Московская область, Ногинский р-н, г. Электроугли, ул. Школьная, д.23. Здание 2016 года постройки, расположено в самом центре города, есть прилегающая парковка, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Первый этаж арендует крупный сетевой магазин, салон связи, на цокольном и третьем этаже расположены торговые павильоны и салон красоты. Минимальный платеж по аренде - 357 000 рублей, окупаемость 6 лет.

Мизль Офис в Электроуглях PRO
+7 495 777-37-58, +7 917 546-53-05

РЕКЛАМА
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

РЕКЛАМА
Street retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.
Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

Аналог № 4

торговая площадь + Просмотров: всего 417, за сегодня 1 вчера, 12:28

Московская область, Ногинский район, Ногинск
городское поселение, Ногинск, пл. Ленина
[Показать на карте](#)

3 530 000 руб.
64 182 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 925 911-84-17 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 55 м²
Этаж: 2 из 2
Высота потолков: 4 м

О здании

Тип здания: торгово-развлекательный центр
Общая площадь: 55 м²

Продам помещение с евро ремонтом свободного назначения в торговом центре Лента, под торговлю, офис, косметологию и т. д. Павильоны площадью от 53 м. ищанд <https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/14396100/>

ID:11105227
+7 925 911-84-17

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами
Имя

РЕКЛАМА
Продажа зданий/помещений
Площади от 29 до 1000 м (произ-во, склад, офис, автосервис). 500м от м.Угрешская. Офисы от 80 т/м2, любые площади.
Тел.: (495) 646-06-24

Аналоги по доходному подходу для нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44.**Аналог № 1**

торговая площадь 127 428 руб. в месяц ID:90954 +7 903 679-27-12

Об объекте На карте

Общая площадь:	900 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Дни работы:	ежедневно
Часы работы:	круглосуточно
Арендаторы:	Аптека А5, Гемотест, Кондитерская, Салон Красоты, Турагентство, Спорттовары, Товары для животных, Химчистка

Инфраструктура

- аптека
- минимаркет
- банкомат
- салон красоты
- буфет

Предлагается в аренду помещение на 1 этаже торгового центра, расположенного в центре города. Проездное и проходное место. В соседних домах расположены магазины сетевых операторов Пятерочка, Дикси, Кораблик. Соседи в торговом комплексе - аптека А5, Гемотест, салон красоты, кондитерская. Может использоваться под размещение отделения банка, так как ранее до отзыва лицензии в нем находилось отделение Интеркоммерцбанка. Торговый комплекс находится в крупном новом микрорайоне 2007 года постройки. Напротив центральный рынок. Стоимость аренды 127 000 руб в месяц. Упрощенная система налогообложения.

ID:90954 PRO +7 903 679-27-12

Аналог № 2

торговая площадь 37 500 – 250 000 руб. в месяц ID:867304 +7 906 722-30-33, +7 916 570-77-91

Об объекте На карте

Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	2
Дни работы:	ежедневно
Часы работы:	с 9 до 23
Арендаторы:	Дикси, Связной, Горздрав, МТС, Кухни "Спутник Стиль", "Ликарион", Батутный Центр "LevelAp", Боулин-бильярд "2A", Фитнесс-Лэнд, Оранжевый Слон и тд.

Инфраструктура

- аптека
- отделение банка
- ателье одежды
- ресторан
- банкомат
- салон красоты
- боулинг
- супермаркет
- игровая комната
- фитнес-центр
- кафе

В связи с ротацией выставочных площадей в Торгово-развлекательном центре "Морозовский" г.Ногинск мы рады предложить Вам площади для ведения Вашего бизнеса. Площади расположены в первом павильоне на первом этаже основного здания. Площади от 30 до 200 кв.м.

Условия размещения: 1250 кв.м/мес. Помещения полностью готовы: система вентиляции и кондиционирования, пол керамическая плитка, современное освещение, круглосуточная охрана и система видеонаблюдения, охраняемая парковка на 200 автомобилей и тд. В выставочных площадях могут размещаться: спортивные магазины, магазины одежды и обуви магазины связи, парфюмерные магазины, магазины оптики, зоотовары и тд. Мы заинтересованы в успехе Вашего бизнеса.

Аналог № 3

торговая площадь 260 000 руб. в месяц ID:12563333
+7 926 147-37-50

Об объекте На карте

Система пожаротушения: спринклерная
Лифты: 4
Траволаторы: 2
Эскалаторы: 2
Дни работы: ежедневно
Часы работы: с 09:00 до 03:00
Арендаторы: "Патерочка", "Спиртной", "Читай-город", "Чайбург", "Мегафон", "МТС", "Иголочка", "Галамарт", "Аура", "Неглиже", "Матильда", "Счастье", "Hobby&Art", "Alice-street", "Веселая затея", "Синема Сити", "Ваниль", "Перфекто", "Суши стар"

Инфраструктура

- автомойка
- ателье одежды
- банкомат
- беби-ситинг
- буфет
- игровая комната
- игровые автоматы
- кафе
- кинотеатр
- минимаркет
- ресторан
- столовая
- супермаркет
- фитнес-центр
- фуд-корт

Предлагаем в аренду на длительный срок торговые площади от 50 до 500 кв.м. в самом крупном торгово-развлекательном центре "Ногинский". Есть площади на первом и втором этажах центра. Имеются грузовые лифты отдельно для арендаторов, а также пассажирские лифты, эскалаторы и траволаторы. Прямая аренда без комиссии от собственника. Индивидуальный подход к каждому арендатору, гибкие условия договора.. Предоставляем арендные каникулы.

Аналог № 4

торговая площадь 391 500 руб. в месяц ЭЛКО
+7 909 696-95-40 , +7 929 523-23-87

Об объекте На карте

Площадь: 435 м²
Этаж: 1 из 14
Помещение: занято
Специализация помещения: свободное назначение
Состояние: типовой ремонт
Мебель: нет
Вход: отдельный с улицы
Дата освобождения: 15.11.2017
Электрическая мощность: 80 кВт
Витринные окна: есть
Юридический адрес: предоставляется

О здании

Участок: в собственности
Категория: действующий

Сдается в аренду помещение общей площадью 435 кв.м.

Встроенно-пристроенное к 14-ти этажному жилому дому, 2 отдельных входа (главный и для разгрузки), витринные окна, место для рекламы на фасаде, планировка по несущим конструкциям, прилегающая территория благоустроена, собственная парковка на 6 м/мест с возможностью увеличения.

Стены-кирпич, покраска, полы бетонно-мозаичные, потолок -армстронг, окна- витражи в пластиковом профиле, двери входные пластиковые со стеклом, дверь запасного выхода - металлическая, эл.мощность 80 кВт.

Централизованное отопление, водоснабжение, канализация, телефония, интернет, пожарная сигнализация.

Помещение располагается в восточной части города, в зоне плотной жилой застройки большого микрорайона, в шаговой доступности остановки общественного транспорта, хорошая видимость со стороны пешеходных и транспортных потоков, возможность круглосуточного доступа в помещение. Рядом располагаются: спортивный комплекс "Кристалл", тренировочный ледовый каток, колледж, детские сады.

Аренда от собственника!

РЕКЛАМА

ТЦ Метрополл м. Верх. Лихоборы
Аренда торговых помещений 20-1000 кв м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв.м.
Тел.: (495) 212-07-67

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

Бизнес-центр в Перово!
Коммерческие помещения в новом БЦ класса "В" на ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв.м. Старт продаж.
Тел.: (903) 106-97-05

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.
Тел.: (495) 477-27-71

Аналоги по сравнительному подходу для нежилого помещения офисного назначения, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Зарубина, д.150.**Аналог № 1**

https://saratov.cian.ru/sale/commercial/167209716/ 67% Поиск

Сервисы Яндекс

Торговая площадь, 60 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, проезд 1-й Магнитный, 8к1 На карте

8 избранное

2 200 000 ₽

ID 263663

+7 904 241-08-27

Попытка связаться, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Толстовка OSTIN для девочек

Размер: 110. Материал: 60% хлопок, 40% полиэстер. Купить за 799 руб. ostin.com

Личный кабинет

Площадь: 60 м²

Этаж: 1 из 14

Помещение: Свободно

продается продуктовый магазин с оборудованием. Кировский район, остановка Пугачевский поселок, новый дом, 1 эт. высокий, продается с оборудованием

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Тип помещения: street-retail

Состояние: Типовой ремонт

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, проезд 1-й Магнитный, 8к1

На карте

Панорама

Положение района

Инфраструктура

Школы

Детские сады

Площадки

Аналог № 2

https://saratov.cian.ru/sale/commercial/153560476/ 67% Поиск

Сервисы Яндекс

Торговая площадь, 165 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, Алексеевская ул., 7 На карте

3 избранное

6 500 000 ₽

ID 11054004

+7 951 889-00-01

Попытка связаться, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Толстовка OSTIN для девочек

Размер: 92. Материал: 60% хлопок, 40% полиэстер. Купить за 799 руб. ostin.com

Личный кабинет

Площадь: 165 м²

Этаж: 1 из 19

Помещение: Свободно

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ. Объект расположен в районе 1-й Данной, на пересечении улиц Алексеевская и Наумовская. Развитая бытовая и социальная инфраструктура, удобная транспортная развязка, а также близость парк-отеля Вишнева гора и заповедника Кумьсиня поляна с чистым воздухом, родниками и горнолыжной трассой.

ПОСТРОЕННЫЙ 19-ТИ ЭТАЖНЫЙ ДОМ, СДАЧА ЛЕТО 2017

- 165 кв. м.
- свободная планировка
- 1-й этаж
- 1-я линия как дома, так и помещения на этаже.
- каркасно-монолитный дом
- автономное отопление (крышная котельная)
- парковка перед входом

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 40 000 РУБ./КВ. М.

Аналог № 3


https://saratov.cian.ru/sale/commercial/147871088/ 67%

Сервисы Яндекс Главная страница... Сервисы Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Лента новостей

Торговая площадь (А), 70 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, ул. П.Ф. Батавина, 12 На карте

8 избранных



8 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
70 м²	1 из 10	Свободно	А

Продам помещение, ул. Батавина, д. 12, п. Солнечный 6 МКР, 1/10-ти этажного кирпичного дома. Общая площадь 70 кв. м., два зала: 35 кв. м. и 25 кв. м., с/у. Помещение с ремонтом, витрины закрываются рольставнями. В данный момент с арендаторами. Подходит под любой вид бизнеса: магазин, офис, салон, детская студия, аптека и прочее. Чистая продажа. Возможна

2 800 000 ₽

PRO ID 428514

+7 908 558-55-66
+7 927 277-78-50

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Женский джемпер с пайетками OSTIN
Размеры: XS, S, M, L, XL, XXL.
Купить за 1 799 руб.
ostin.com

Яндекс Директ

Аналоги по сравнительному подходу для нежилого помещения торгового назначения, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Зарубина, д.150.

Аналог № 1


https://saratov.cian.ru/sale/commercial/163873654/ 67%

Сервисы Яндекс Главная страница... Сервисы Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Лента новостей

Офис, 600 м²

в офисном здании «на ул. имени Пугачёва Е.И., 159»
Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, ул. Имени Пугачёва Е.И., 159 На карте

8 избранных



9 фото

Площадь	Этаж	Помещение
600 м²	6 из 9	Свободно

Интернет, пропускная система, наличие пандуса. Продается офисное помещение. В самом центре города. Район центрального рынка. Помещение представляет собой полностью этаж. Можем предложить 6 и 8 этажи. Площадь этажа 600 кв. м. Хорошее состояние. Два лифта. Охрана. Стоянка. Развитая инфраструктура, в шаговой доступности банки, магазины, исторический центр города. Удобная транспортная развязка.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

21 000 000 ₽

PRO Гамма-риэлт
Агентство недвижимости
705 объявлений

+7 845 234-62-20
+7 905 384-62-20

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Дом престарелых от 750 в сутки
Гарантия качества обслуживания. Приезжайте все увидите своими глазами
1pansionat.ru
Москва

Яндекс Директ

Аналог № 2

Офис, 683,6 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, ул. Большая Садовая [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Помогите](#)

Ипотечка от
от 240 815 руб./мес.
(при ставке 10% годовых)

[Оставить заявку](#)

13 фото

Площадь	Этаж	Помещение
683,6 м²	1 из 9	Свободно

Продается торгово-офисное помещение 683,6 кв.м на первом этаже жилого кирпичного дома в районе Политеха. Помещение недавно отремонтировано, оштукатурены стены, окрашены, сделан потолок и пол. Помещение находится в развитом жилом районе, с хорошей проходимостью, поэтому можно с уверенностью предположить, что оно подойдет для любой коммерческой деятельности, как для производства так и для торговли. Подъезд к помещению возможен как со стороны главного входа так и со стороны двора. Ринком все четко продумано под разгрузку товара с машин на первый этаж и в подвальное помещение (подвал 400 кв.м - дополнительная площадь). Звоните! Покупайте! Это хорошее вложение денег!

Доп. описание: современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация.

27 000 000 ₽

39 497 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

PRO

ID 13726992

+7 937 022-09-95

Попытка та, ставка, что назвали это объявление на ЦИАН

Платье OSTIN для девочек

<VendorCode>ext: d6z14-68.
Материал: 100% хлопок.
Купить за 799 руб.

ostin.com

Аналог № 3

<https://saratov.cian.ru/sale/commercial/164982906/>

Сервисы Яндексса Главная страница Я... Сервисы Яндексса Часто посещаемые Начальная страница Лента новостей

Офис, 234 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Октябрьский Рабочая ул., 27 [На карте](#)

В избранное Поделиться Добавить в подборку Пожаловаться

20 фото

ЦИАН ID 11054004

Площадь	Этаж	Помещение
234 м²	2 из 9	Свободно

БЕЗ КОМИССИИ ОТ СОБСТВЕННИКА
Продаются офисные площади в центре города Саратова, площади оговариваются, гараж 114 кв.м. в данном комплексе (оговаривается отдельно). Звоните!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

9 000 000 ₽

ID 11054004

+7 951 889-00-01

Пожалуйста, с начала, что нашли это объявление на ЦИАНе

[Написать сообщение](#)

Джемпер O для мальчи

Материал: 80% хлопок, полиэстер, 2% вискоза 799 руб.

ostin.com

Аналоги по доходному подходу для нежилого помещения торгового назначения, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Зарубина, д.150.**Аналог № 1**


https://saratov.cian.ru/rent/commercial/164218267/ 67%

Сервисы Яндекс Главная страница Я... Сервисы Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Лента новостей

Торговая площадь, 72 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, ул. Рахова, 159 [На карте](#)

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [Показать](#)



7 фото

ЦИАН ID 2601496

Площадь	Этаж	Помещение
72 м²	1 из 10	Занято до нбр 2017

Предлагаем в аренду нежилое помещение под магазин, офис-продаж, представительство площадью 72 кв.м., из них торговый зал составляет 53,2 кв.м.

Наличие всех центральных коммуникаций, 15 кВт, ОПС.

Состояние: выполнена высококачественная отделка под магазин (пол - керамогранит, стены - декоративная штукатурка, потолок - амстронг).

Помещение состоит из торгового зала, кабинета, помещения под кухню, санузел.

Риэлторские услуги оплачиваются отдельно на основании договора.

60 048 ₽/мес.

PRO

Аванта

Агентство недвижимости

40 объявлений

+7 905 384-74-27

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Кукла ЛОЛ Большой Сюрприз - 3990р.

Огромный шар ЛОЛ (LOL) - 50 сюрпризов. Есть в наличии! Подарок каждому купившему!

loomkits.ru

Москва

Яндекс Директ

Аналог № 2


https://saratov.cian.ru/rent/commercial/167649448/ 67%

Сервисы Яндекс Главная страница Я... Сервисы Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Лента новостей

Торговая площадь, 150 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, Московская ул. [На карте](#)

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [Показать](#)



5 фото

ЦИАН ID 1245165

Площадь	Этаж	Помещение
150 м²	1 из 2	Свободно

Сдается в аренду нежилое помещение, центральный район города, Московская/Большая, 150 кв. м.

Возможна аренда под офис, магазин, выставочный зал, представительство и тому подобное. Фасад с 3 окнами, есть выход во двор. Планировка: большой зал, 2 кабинета, 2 подсобных помещения, кухонный блок, бойлерная индивидуальное отопление. Высокий пешеходный и транспортный трафик. Установлены

120 000 ₽/мес.

PRO

Ирина Саламова

Мир жилья

456 объявлений

[Показать телефон](#)

Аналог № 3

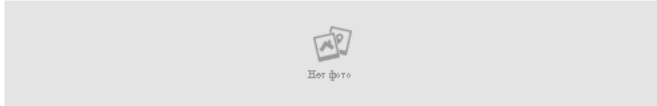
https://saratov.cian.ru/rent/commercial/169345641/ 67%

Сервисы Яндексса Главная страница Я... Сервисы Яндексса Часто посещаемые Начальная страница Лента новостей

Торговая площадь, 700 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, ул. Танкистов 5/7 [На карте](#)

В избранное Поделиться Показать фото



Площадь Этаж Помещение
700 м² 1 из 1 Свободно

Сдам в аренду торговые площади 700 кв. м., здание находится напротив Сенного рынка!!!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, ул. Танкистов, 5/7

350 000 ₽/мес.

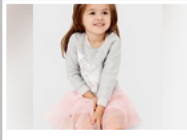
6 000 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)

ПРО

АТЛАНТ
Агентство недвижимости
93% объявлений

+7 845 293-10-03
+7 937 240-00-08

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Толстовка OSTIN для девочек
Размер: 92. Материал: 85% хлопок, 15% полиэстер. Купить за 1 199 руб.
ostin.com

Яндекс Директ

Аналоги по доходному подходу для нежилого помещения офисного назначения, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Зарубина, д.150.

Аналог № 1


https://saratov.cian.ru/rent/commercial/158078123/ 67%

Сервисы Яндексса Главная страница Я... Сервисы Яндексса Часто посещаемые Начальная страница Лента новостей

Офис, от 10 до 444 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, проезд 2-й Сторожевой 3 [На карте](#)

В избранное Поделиться Показать фото



1 фото

Площадь Этаж Помещение
от 10 до 444 м² 2 из 3 Свободно

Сдаются в аренду офисные помещения. На любой вкус. Любого размера. Район Сенного рынка, "Ассорти", маг. "Ветеран"

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Состояние: Офисная отделка
Мебель: Есть
Доступ: Свободный

от 3 800
до 168 720 ₽/мес.

ID 13083328

+7 937 818-24-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ЦИАН ID 13083328

Аналог № 2


https://saratov.cian.ru/rent/commercial/169630640/ 67%

Сервисы Яндекс Главная страница Я... Сервисы Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Лента новостей

Офис (В+), от 10 до 150 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, Краевая ул. 81 [На карте](#)

В избранное Поделиться Помолчать



1 фото

Площадь: от 10 до 150 м² Этаж: 2 из 2 Помещение: Свободно Класс: В+

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

от 4 500
до 67 500 ₽/мес.

ID 14133567
+7 960 346-40-06
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Толстовка OSTIN для девочек
Размер: 122. Материал: 60 % хлопок, 40 % полиэстер. Купить за 799 руб.
ostin.com

Яндекс Директ

Аналог № 3


https://saratov.cian.ru/rent/commercial/168614348/ 67%

Сервисы Яндекс Главная страница Я... Сервисы Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Лента новостей

Офис (В+), от 8 до 725 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, Краевая ул. [На карте](#)

В избранное Поделиться Помолчать



6 фото

Площадь: от 8 до 725 м² Этаж: 2 из 2 Помещение: Свободно Класс: В+

Офис: площадью 725 кв.м., с возможностью частичной аренды от 25 м2, на 2 этаже 2-этажного офисно-гостиничного комплекса класса В+, район города - Кировский, предоставляется юридический адрес. Высота потолков: 2.7 м. Офис: предоставляется в субаренду, срок аренды - любой, с предоплатой в 2 мес. аванс. Минимальный срок аренды: 3 мес. В помещении интернет, телефон, мебель. Офис оснащен телефонными линиями в количестве 4 шт., можно увеличить количество телефонных линий, выбрать оператора телеком-услуг. Офис со стандартной отделкой, комнат в аренду - 14, внутри кабинетная планировка, на полу линолеум, тип окон - обычные, общая площадь здания 1500 м2, здание построено в 1974 году, участок находится в аренде, здание полностью функционирует, доступ в здание осуществляется по пропускам, доступ в здание круглосуточный.

Вход в офис: общий с улицы, в офисе местное кондиционирование, вентиляция офиса - естественная, автономное отопление, пожарная сигнализация.

Парковка автомобилей - наземная, 20 машиномест, из них 10 предоставляются в пользование, стоимость одного предоставляемого парковочного места - 1 000 руб, парковка с охраной, на парковке есть гостевые места в количестве 10 шт. стоимость одного предоставляемого парковочного места - 1 000 руб.

от 2 800
до 253 750 ₽/мес.

ID 13950840
+7 927 226-66-06
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Посины OSTIN для девочек
Размер: 140. Материал: 95 % хлопок, 5 % эластан. Купить за 899 руб.
ostin.com

Яндекс Директ

Аналог № 4


https://saratov.cian.ru/rent/commercial/163873926/ 67% Поиск

Сервисы Яндекса Главная страница Я... Сервисы Яндекса Часто посещаемые Начальная страница Лента новостей

Офис, 20 м²

в офисном здании «на ул. имени Пугачева Е.И., 159»
Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, ул. Имени Пугачева Е.И., 159 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



8 фото


Площадь: 20 м² Этаж: 6 из 9 Помещение: Свободно

Телефон. Сдаются офисные помещения. В самом центре города. Район центрального рынка. Можем предложить 6 и 8 этажи. Площадь помещений от 20 до 1200 кв. м. Площадь этажа 600 кв. м., дву х 1 200 кв. м. Хорошее состояние. Два лифта. Охрана. Стоянка. Развитая инфраструктура, в шаговой доступности банки, магазины, исторический центр города. Удобная транспортная развязка.

9 000 ₽/мес.

ПРО Гамма-риэлт
Агентство недвижимости
705 объявлений
+7 845 234-62-20
+7 905 384-62-20
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Написать сообщение



Футболка OSTIN для девочек
Размер: 122. Материал: 60 % хлопок, 40 % полиэстер. Купить за 399 руб.
ostin.com

Личный кабинет

Приложение № 2

Документы Оценщика



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001252/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001252/17 от 14.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский переулок, д.3, офис 320
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 100 000 (Пятьсот миллионов сто тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	150 030 (Сто пятьдесят тысяч тридцать) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» сентября 2017 г. по «23» сентября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 14.09.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности
№ 166/17 от 27.03.2017г.

М.П. (Кривошеев В.А.)
«14» сентября 2017г.



Страхователь:
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»
Генеральный директор на основании Устава

М.П. (Разоронова М.А.)
«14» сентября 2017г.





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26, стр.4

+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru

ИНН 7728178
КПП 771401001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001035/17

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001035/17 от 01.06.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Фесенко Михаил Юрьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	109559, г. Москва, Тихорецкий бульвар, д.4, корп.2, кв.169
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июля 2017 г. по «30» июня 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 30.05.2017г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



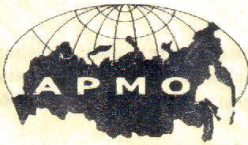
(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Фесенко Михаил Юрьевич

Фесенко

(Фесенко М.Ю.)

«01» июня 2017г.



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27 марта 2012 г.

Дата

№ 2810-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Фесенко Михаил Юрьевич

Паспорт 45 07 №127662 выдан

ОВД РАЙОНА ЛЮБЛИНО Г. МОСКВЫ

(Ф.И.О. оценщика)

31.03.2004

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 541345

10.09.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1375

от « 11 июля 2008 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

(подпись)

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва





Приложение № 3

Документы Заказчика

Копии документов Заказчика представлены в электронном виде на CD-диске