

ОТЧЕТ № 55/Н19

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
недвижимого имущества, принадлежащего ООО ГСС
Инжиниринг Групп**

Дата оценки 28 декабря 2015 г.
Дата составления 25 января 2016 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО ГСС Инжиниринг Групп
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП Юнусов Ринат Габдуллович

КАЗАНЬ 2016

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему
ООО ГСС Инжиниринг Групп
Бикбову М.А.

Уважаемый Марат Альбертович!

По Вашей просьбе, в соответствии с Договором на оценку. Оценщик провел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1 А.

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.1 кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1 А	525,60	99 713	52 409 000,00

52 409 000,00 рублей

Пятьдесят два миллиона четыреста девять тысяч рублей.

Оценка объекта была проведена по состоянию на 28 декабря 2015 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Оценщиком не проводилась аудиторская и иная финансовая проверка данных, предоставленных Заказчиком. Указанная информация принята как достоверная.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с приказами МЭРТ РФ №256, №255, №254 об утверждении Федерального стандарта оценки от 20 июля 2007 года. (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объектов, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением, индивидуальный
предприниматель

Р.Г. Юнусов

Оглавление

1.1	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.2	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3	Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2.	Основание для проведения оценки	4
3.	Задание на оценку	4
3.1	Объект оценки	4
3.2	Имущественные права на объект оценки	5
3.3	Цель оценки	5
3.4	Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	5
3.5	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	5
3.6	Вид стоимости	5
3.7	Дата оценки	6
3.8	Срок проведения оценки	6
3.9	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	6
4.	Заявление о соответствии	6
5.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	6
6.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
6.1	Сведения о заказчике	6
6.2	Сведения об оценщике	7
7.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	7
8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	8
9.	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
10.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	9
11.	Точное описание объекта оценки	10
11.1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
11.1.1	Имущественные права	10
11.1.2	Обременения, связанные с объектом оценки	10
11.1.3	Физические свойства объекта оценки	10
11.1.4	Износ	10
11.2	Информация о текущем использовании объекта оценки	10
11.3	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	10
11.4	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135)	11
12.	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	11
13.	Описание процесса оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснованием отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	15
13.1	Основные термины, используемые в процессе оценки имущества	15
13.2	Принципы оценки	15
14.	Затратный подход	17
15.	Сравнительный подход	17
15.1.	Выбор объектов-аналогов	18
15.2.	Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. 19	
15.3.	Выбор единицы сравнения	19
15.4.	Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов.	19
16.	Согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта оценки	23
6.1	16.1. Описание процедуры согласования.	23
6.2	16.2. Обоснование выбор использованных весов.	23
	Согласование результатов	23
17.	Общее заключение о рыночной стоимости объектов оценки	24
	Приложения	25

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, принадлежащие ООО ГСС Инжиниринг Групп. Описание Объектов оценки представлено в разделе 11 данного Отчета об оценке.

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки была изучена возможность применения доходного, затратного и сравнительного подходов. Ниже отражены результаты.

Таблица 1 Результаты расчета рыночной стоимости нежилого помещения с применением различных подходов

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1 А	525,60	не применяется	52 408 900,00	не применяется

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 2 Расчет итоговой величины стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб./1 кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1 А	525,60	99 713	52 409 000,00

52 409 000,00 рублей

Пятьдесят два миллиона четыреста девять тысяч рублей.

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Договор между Заказчиком – ООО ГСС Инжиниринг Групп и ИП Юнусов Р.Г.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

3.1 Объект оценки

Объектами оценки являются объекты недвижимости, принадлежащие ООО ГСС Инжиниринг Групп.

Таблица 3 Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, м2	Правоустанавливающая документация	Техническая документация	Техническая документация
-------	----------------------	-------------------	-----------------------------------	--------------------------	--------------------------

1	Нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1 А	525,60	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН №820945 от 18.10.2013 г.	Кадастровый паспорт №МО-13/ЗВ-1204363 от 30.09.2015 г.	Технический паспорт по состоянию на 10.07.2013 г.
---	---	--------	---	--	---

3.2 Имущественные права на объект оценки

В настоящем Отчете об оценке определению подлежит право собственности.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ¹ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

3.3 Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки для последующей реализации в рамках процедуры несостоятельности Заказчика.

3.4 Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи.

3.5 Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

3.6 Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

¹ Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ

В Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 255, дается следующее определение рыночной стоимости: «рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

3.7 Дата оценки

Датой определения стоимости Объекта оценки является 28.12.2015 года. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

3.8 Срок проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости Объекта оценки проводились в период с 25.12.2015г. по 28.12.2015 года. Дата составления отчета об оценке 25.01.2016 года.

3.9 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, не выявлены.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данное заключение Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них сведениями:

- изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими не предвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта оценки, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, ни каким образом не связано с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщики совместно с представителем собственника осмотрели объект оценки, составляющий предмет данного отчет;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- дата оценки 28.12.2015г.

Оценщик

Юнусов Р.Г.

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Выезд оценщика на место, натурный осмотр и фотосъемка объекта оценки и его окрестностей;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
4. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

6.1 Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	ООО ГСС Инжиниринг Групп

ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077759690876
1608007139	7701742839 / 772501001
Местонахождение	115280, г Москва, ул Автозаводская, 21, 1
Реквизиты	

Источник: данные Заказчика

6.2 Сведения об оценщике

Сведения об Оценщике	
ФИО	Юнусов Ринат Габдулович
Место регистрации	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 26, кв.46
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Оценщик является действительным членом Саморегулируемой Организации оценщиков «Экспертный совет», свидетельство №001012 выдано 27.05.2013 г., регистрационный № 1012
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Другие специалисты не привлекались
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ООО «Центральное Страховое Общество», страховой полис №77700-000119/14/985 от 15.07.2015 г., период страхования с 15.07.2015г. по 14.07.2017г., страховая сумма 300 000 рублей
Стаж работы в оценке	2 года

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

Таблица 4

Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах	Другие специалисты не привлекались
--	------------------------------------

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки.




При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не несет ответственности за достоверность титула оцениваемого имущества, описанного в отчете на основании документов, представленных заказчиком оценки. Титул на имущество предполагается юридически действительным и пригодным для распоряжения оцениваемым имуществом, если не указано иное;
- имущество оценивается как свободное и очищенное от всех финансовых или имущественных притязаний и обременений, если не указано иное;
- в соответствии с техническим заданием на оценку, оценка недвижимого имущества производится для установления начальной цены для продажи на открытых торгах. Здания оцениваются как составные части одного лота, для продажи единым лотом;
- предполагается грамотное владение и управление имуществом;
- информация, представленная третьими лицами, ссылки на которые в отчете приводятся, считается надежной и достоверной;
- предполагается, что все инженерные исследования в отношении оцениваемого имущества выполнены правильно, а их результаты достоверны. Планы участков и иллюстративные материалы включаются только для того, чтобы помочь читателю зрительно представить себе имущество;





- предполагается, что в оцениваемом имуществе нет скрытых дефектов и изъянов, могущих оказать существенное влияние на стоимость этого имущества. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию и оценке их влияния на стоимость имущества;
- предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим федеральным и местным экологическим нормам и законам, если отсутствие такого несоответствия не указано, не описано и не рассмотрено в отчете об оценке;
- предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим нормам и ограничениям зонирования, если несоответствие не указано, не описано, не рассмотрено в отчете об оценке;
- предполагается, что все требуемые лицензии, свидетельства о владении, совладении, правах и разрешениях местной администрации, или федерального правительства, или частного субъекта права, или организации были или могут быть получены или возобновлены для любого вида использования, рассмотренного в отчете в процессе оценки имущества;
- предполагается, что использование земли и улучшений находится в пределах границ означенного имущества, и что нет нарушения правил и причинения вреда третьим лицам, если в отчете не указано иное;
- если в отчете не указано иное, оценщик не обнаружил присутствия опасных материалов, которые могут находиться в оцениваемом имуществе. Оценщик не был уполномочен обнаруживать такие вещества. Оцененная стоимость основывается на предположении, что ни на имуществе, ни в имуществе нет материалов, которые бы вызвали потерю стоимости. Не предполагается никакой ответственности за то, что не предприняты действия, чтобы их обнаружить. Предполагаемого пользователя настоятельно просят нанять эксперта в этой области, если он того пожелает;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;
- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику;
- оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Для определения наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.

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

Нормативные материалы

-  Гражданский кодекс Российской Федерации.
-  Земельный кодекс Российской Федерации.
-  Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Методические материалы

-  Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов / Госстрой СССР. - М.: Стройиздат, 1970. - 32с.
-  "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 ноября 1970г. № 404), Москва-1970.
-  Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
-  Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.2003 г.

- 📖 Постановление Совета министров СССР от 22 ноября 1990 г. №1072 "О Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР.
- 📖 Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995. – 247 с.
- 📖 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.
- 📖 Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений / Учебно-методическое пособие. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. - 110с.
- 📖 Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости / Республиканское управление технической инвентаризации. - М., 1995. - 90с.
- 📖 Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учеб. пособие / Г.В. Савицкая. - 7-е изд., испр. - Мн.: Новое знание, 2002. - 704 с. - (Экономическое образование)
- 📖 Ф.П. Румянцев, Д.В. Хавин, В.В. Бобылев, В.В. Ноздрин Оценка земли: Учебное пособие. Нижний Новгород, 2003 с. Подготовлено при содействии НФПК – Национального фонда подготовки кадров в рамках программы "Совершенствование преподавания социально-экономических дисциплин в вузах" инновационного проекта развития образования.
- 📖 Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./ пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
- 📖 Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка единого объекта недвижимости: Учебное пособие 2 издание испр., и доп. – Казань: Издательство «Таглимат» Института экономики управления и права, 2004 – 176 с.
- 📖 Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости»: Учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В.А. Швандара. — М: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. -303 с.
- 📖 Владимирова В.В. Экономика недвижимости (сборник вопросов заданий и тестов): Учебно-методическое пособие. – Оренбург: ГОУ ОГУ, 2005. – 107 с.
- 📖 Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2006. 239 с.
- 📖 Бизнес-энциклопедия «Управление коммерческой недвижимостью»/ под ред. д-ра т.н., проф. Озерова Е.С. – С-П.: Бониер Бизнес Пресс 2007.
- 📖 Оценка недвижимости: учебник / под. ред. д.э.н. профессора А.Г. Грязновой, д.э.н. профессора М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.
- 📖 Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
- 📖 Озеров Е.С. "Экономический анализ и оценка недвижимости". СПб.: Издательство "МКС", 2007
- 📖 С.В. Грибовский Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, - 432 с.
- 📖 Материалы сети Internet.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные, предоставленные Заказчиком, включали в себя следующий перечень документов:

Копии свидетельств о государственной регистрации права на недвижимое имущество, принадлежащее ООО ГСС Инжиниринг Групп.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Таблица 5 Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №256 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г

ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №255 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №254 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2015г.,

11. Точное описание объекта оценки

11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

11.1.1 Имущественные права

Оценивается право собственности на объект оценки.

Право собственности на объекты недвижимости принадлежит ООО ГСС Инжиниринг Групп на основании следующих свидетельств о праве собственности на объекты:

11.1.2 Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

По данным исследования данный объект оценки находятся в залоге у ООО Банк «Аверс».

11.1.3 Физические свойства объекта оценки

Объемно-планировочные решения и краткая характеристика изложены в нижеследующей таблице.

Таблица 6 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, м2
1	Нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1 А	525,60

11.1.4 Износ

Физический износ описан в разделе 14 настоящего отчета.

11.2 Информация о текущем использовании объекта оценки

Оцениваемые здания не эксплуатируются.

11.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

На величину рыночной стоимости оказывает влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: местоположение объекта, физические характеристики, сервис и коммуникации.

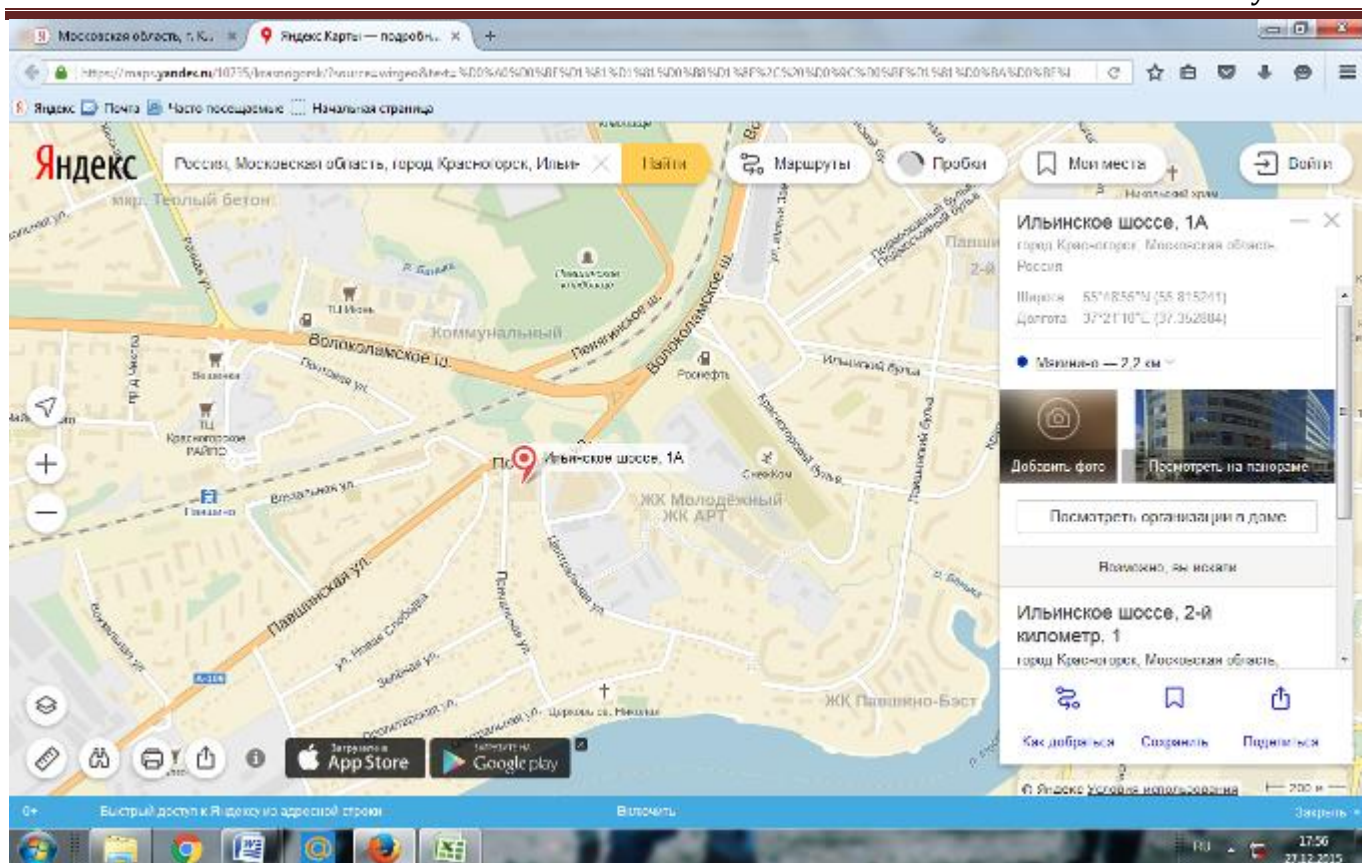


Рисунок 1 Месторасположение

11.4 В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).

Таблица 7

Наименование собственника недвижимости	ООО ГСС Инжиниринг Групп
Реквизиты собственника	115280, г Москва, ул Автозаводская, 21, 1
Балансовая стоимость	36 919 000,00

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Поведение рынка недвижимости в 2015 году оказалось совсем иным, нежели в 2009 году, после прежнего кризиса. В этом состоит, пожалуй, основной итог минувшего года – быстрого и неперенного восстановления цен на **недвижимость в Москве**, как и объемов продаж, не произошло. Более того, рынок недвижимости, похоже, и дальше будет сползать вниз по всем показателям.

По данным аналитического центра www.irn.ru, снижение долларowego индекса цен на квартиры в Москве составило в 2015 году 33,6%, т.е. жилье подешевело за год ровно на треть. Среднее значение индекса за декабрь составило чуть более 2.600\$ за квадратный метр, а более динамичный еженедельный индекс и вовсе ушел к концу декабря к отметке 2.500\$ за метр. Всего с докризисных максимумов конца 2013 года, которые находились на уровне 5.000-5.200\$ за квадратный метр, московская недвижимость потеряла более половины стоимости, показав полную неспособность отыгрывать ослабление российской валюты даже частично.

Адекватно оценить снижение цен на жилье в Москве в рублевом выражении сложнее. Формально с декабря 2014 года по декабрь 2015 года падение стоимости метра в рублях составило около 15% - с 207 тысяч рублей за метр до 177 тысяч. Однако в декабре 2014 года по причине первого резкого скачка курса доллара до 70 рублей показатели являются не совсем корректными. Тогда многие продавцы бросились привязывать стоимость своих квартир к доллару или индексировать цены пропорционально курсу, в результате чего среднее значение за декабрь 2014 года является завышенным как по отношению к ноябрю 2014 года, так и к январю 2015 года, когда произошла утряска ценников после валютных скачков.

Поэтому если игнорировать пик декабря 2014 года и исходить из уровня цен января 2015 года или ноября 2014 – порядка 195 тысяч рублей за метр, то тогда величина падения цен в рублях составит примерно 10%. По мнению специалистов www.irm.ru, сейчас сложно говорить о некоей единой цифре для всего рынка, но диапазон в 10-15% коррекции рублевых цен на квартиры в Москве в 2015 году будет вполне актуален для большей части рынка.

Другой примечательной особенностью динамики цен на недвижимость в Москве в 2015 году является почти полное отсутствие расслоения по типам домов, комнатности и даже по географии. Как «однушки» и «двушки», так и большие трехкомнатные и многокомнатные квартиры показали в 2015 году снижение цен в одной и той же пропорции с отличиями в доли процента, т.е. на уровне погрешности. Аналогичная картина характерна как для старого жилого фонда (пятиэтажки, панель советского периода), так и для современных домов: и современной панели, и монолитно-кирпичного жилья. Немного отстал по темпам коррекции цен от всего остального рынка сегмент сталинских домов и домов ЦК, которые нередко имеют уникальное расположение и в этом их основное преимущество.

Этой гипотезе соответствует распределение цен по географии. Все московские округа также показали удивительное сходство в величине снижения цен с несущественными различиями, неважно, будь то престижное западное и примыкающие к нему направления, или же напротив, менее престижный восток или вовсе районы за МКАД. Ощутимо от всего остального рынка отличается только центр Москвы, что вполне понятно. В лучшие годы стоимость жилья в отдаленных районах нередко мало чем отличалась от стоимости в центре, особенно если речь шла о дорогих Западном и Юго-Западном округах. Теперь же исторический центр в силу своей уникальности оказался более устойчивым, нежели даже престижные спальные районы, как и должно было быть.

Впрочем, не исключено, что и центр постепенно догонит по темпам снижения другие локации, т.к. в центре больше элитного жилья и квартир бизнес-класса, продавцы которого чаще пытаются привязать цены к доллару, а также готовы ждать дольше, но в результате все равно вынуждены приходить к динамике всего остального рынка. Плюс дополнительное снижение цен на квартиры в центре может состоять в большей величине торга и скидок под конкретного покупателя при кажущейся устойчивости заявленных цен.

В этом году рынок недвижимости в России переживает снижение спроса. Это стало следствием целого ряда факторов: увеличения курса иностранной валюты, цен на недвижимость и ипотечных ставок, а также сокращения доходов россиян и общей экономической ситуации внутри страны. Однако наступает новый год, в котором ситуация на рынке может претерпеть изменения. В декабре 2015 г. аналитики Domofond.ru провели общероссийское исследование среди посетителей сайта и подсчитали «индекс настроений» на рынке жилья. В опросе приняли участие 6419 респондентов. Посетители сайта Domofond.ru отвечали на три вопроса: 1. Как изменятся цены на покупку жилья в следующие три месяца? 2. Будут ли следующие три месяца благоприятным периодом для покупки жилья? 3. Изменятся ли ставки по ипотечным кредитам в следующие три месяца? Посетители сайта не ожидают повышения цен на недвижимость Большая

часть респондентов не видит причин для роста цен на недвижимость в следующие три месяца. Согласно опросу, лишь 22% готовятся к повышению стоимости жилья. Напротив, 36% опрошенных уверены – произойдет обратная тенденция снижения, а 41% посетителей сайта, участвовавших в опросе, считают, что на данный момент не существует объективных причин для изменения цен.

На основе полученных данных аналитики Domofond.ru рассчитали «индекс настроений» на рынке жилья, который представляет собой разницу между долей тех, кто считает, что цены повысятся и долей тех, кто считает, что цены снизятся. Для Москвы «индекс настроений» составил –22, для Санкт-Петербурга –2, а для всей России –14. Так, отрицательное значение индекса говорит о том, что большее количество респондентов готовится к снижению стоимости недвижимости. Стоит отметить, что похожий индекс существует и в других странах, что позволяет сравнивать ситуации на разных рынках. Так, согласно индексу Demoskop2, в Швеции, где наоборот наблюдается активный рост рынка недвижимости, жители ожидают повышения цен: значение индекса по стране достигает +64

Благоприятный период для покупки квартир и домов. Около 66% респондентов полагают, что I квартал 2016 года станет благоприятным (либо скорее благоприятным) периодом для покупки недвижимости. Среди опрошенных 45% заявили, что в первые три месяца будущего года скорее выгодно приобретать жилье, чем нет, а 21% уверены в том, что новый год станет оптимальным временем для покупки недвижимости. При этом 33% пользователей сайта так или иначе считают начало следующего года неудачным временем для покупки жилья.

В Москве и Санкт-Петербурге количество респондентов, считающих, что I квартал 2016 года будет однозначно благоприятен для покупки жилья, меньше, чем в других городах, участвующих в исследовании. Стоит также заметить, что в Москве результаты по второму вопросу практически полностью соответствуют среднему показателю по стране. В то же время, в северной столице оказалось больше респондентов (48%), полагающих, что покупка жилья в новом году скорее выгодна, чем нет.

Также в ходе проведенного исследования специалисты Domofond.ru узнали мнение пользователей сайта о вероятности корректировок ставок по ипотечным кредитам в начале 2016 года. Так, больше половины опрошенных (61%) не ожидают изменений в первые три месяца. Еще 15% респондентов рассчитывают на увеличение доступности ипотеки, а 24% – уверены в повышении ставок.

Москвичи позитивнее смотрят в будущее: только 20% опрошенных жителей столицы считает, что в начале 2016 года произойдет повышение ставок по ипотечным кредитам (в Санкт-Петербурге этот показатель держится на уровне 28%, а в остальных городах – 24%).

«Созданный экспертами портала Domofond.ru индекс – это новый инструмент для оценки настроений и ожиданий потребителей на рынке недвижимости. На данный момент он только введен в работу, но в дальнейшем мы рассчитываем проследить динамику мнений и определенные тенденции. Проведенное в конце года исследование показало, что респонденты не ожидают серьезных потрясений на рынке недвижимости в I квартале 2016 года. Более того, многие опрошенные уверены, что это будет благоприятным периодом для покупки недвижимости. В то же время остается вопрос, связанный с ипотечными ставками. Несмотря на то, что больше половины пользователей сайта не видит причин для их изменения, почти четверть ожидает повышения ставок, что может привести к дальнейшему снижению спроса на рынке недвижимости», – заявил Эрик Сегерборг, генеральный директор портала Domofond.ru.

Так, на дату оценки на рынке недвижимости, имели место следующие предложения:

Таблица 8 Предложения по продаже торгово-офисных помещений:

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта недвижимости, руб.	Стоимость 1 кв.м. , руб.
1	<p>Продам торговое помещение 52.1 м² Владелец. Продам торговую площадь 52,1м2.- помещение с окном на улицу в торговой галерее, в БЦ «Красногорск-Плаза» на 2-ом этаже (доступ на 2-ой этаж с помощью по эскалатора и лестниц). В ЗДАНИИ НАХОДИТСЯ МАГАЗИН "ПЕРЕКРЕСТОК". 2 км от МКАД. Бизнес-центр класса В г.Красногорск. Ильинское ш. д №1-А. 2 км от Новорижского шоссе. В 15 минутах езды от метро Сходненская и Тушинская. 10 минут пешком до ж/д станции Павшино. БЦ находится в 200 метрах от единственного в России круглогодичного горнолыжного комплекса «Снежком». Окружен плотной застройкой из жилых домов, в том числе строящихся 45-ти этажных жилых домов. Главный вход в офисную часть (лобби бизнес центра) находится на 1-м этаже комплекса со стороны Ильинского шоссе, в торговую зону - отдельные входы по периметру здания. С 1-го на 2-й этаж – лестницы, эскалатор. Первые 2 этажа – помещения торговли, с 3-го по 9-й этаж – офисные помещения. Трафик - ежедневное количество только работников офисов – более 2 тыс. человек. Прогнозируемый месячный людской поток – 80 тыс. человек. Плюс огромный автомобильный трафик (10 метров от Ильинского шоссе). В 10 минутах езды от станции метро «Волоколамская», а также рядом с мкрн. №15 «Павшино», рассчитанного на 130 тыс. кв.м. жилья. ОЧЕНЬ ПЕРСПЕКТИВНОЕ МЕСТО! УЖЕ ЗАПОЛНЯЕТСЯ СЕТЕВЫМИ КОМПАНИЯМИ. 1-й этаж – якорный супермаркет. С 3-го по 8-й этаж – офисы.</p>	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	52,10	6 656 000	127 754
2	<p>Продам офисное помещение 155 м² Лот № П5 .Продается 155 м2 офисного помещения. 5 этаж под чистовую отделку во вновь открывшимся Бизнес-центре с шикарным будущим. На Ильинском шоссе ничего подобного НЕТ! Отличная транспортная доступность – БЦ расположен на пересечении транспортных артерий Новорижского, Волоколамского и Ильинского шоссе. 5 лифтов, центральное кондиционирование, парковка наземная. В Центре уже работают столовые, кафе, рестораны, магазины, прочие объекты инфраструктуры. 2 км от МКАД. Заезд с Волоколамского шоссе и с Новорижского шоссе. 16 200 000 руб. Хороший, внушительный торг. Звоните, договоримся! Интересное, выгодное предложение для потенциального покупателя.</p>	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	155,00	16 200 000	104 516
3	<p>Продам офисное помещение 264.6 м² в здании класса В Арт № П9. Продается офисной блок 264,6 м.кв. по ул. Почтовой г. Красногорска, прямо на Ильинском шоссе с живыми арендаторами в кабинетах на 164 м.кв. .Состоит из трех отдельных блоков 100,5 м, 71,1 м и 93м.кв. Сданы следующие блоки - 71,1 и 93 кв.м .Арендуются гос.бюджетными организациями ,договора на 2016 год продлены. Ставка для арендаторов 1000 руб За кв. метр в месяц .100,5 м.кв. блок пока что пустой.Продается блок целиком.ЗВОНИТЕ,ПООБЩАЕМСЯ ,ПОТОРГУЕМСЯ.</p>	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	264,00	26 600 000	100 758
4	<p>Продам офисное помещение 38 м² Продаю офисное помещение 38 кв.м. в новом БЦ "Красногорск Плаза" на 4-ом этаже под чистовую отделку. Удобное расположение в отдельном блоке.</p>	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	38,00	4 990 000	131 316
5	<p>Продам офисное помещение 875 м² Лучший офисный комплекс г. Красногорска ! супер-цена на угловой ,видовой блок 875 кв.м. с панорамным остеклением ,возможность организовать кабинетную планировку ,как для своей компании так и для сдачи в аренду (арендный бизнес) ,если рассматривать арендный бизнес :стоимость рабочего кабинета 17 кв.м.с ремонтом , без мебели- 35 000 руб/мес.Высота потолка 3,6 м,с/у..звоните!</p>	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	875,00	68 250 000	130 000

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1 Основные термины, используемые в процессе оценки имущества.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Рыночная стоимость (определяется при целях оценки - при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества).

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным).

Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения).

13.2 Принципы оценки

Принцип полезности - рыночную стоимость имеют те объекты, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения - рыночная стоимость объекта зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Принцип замещения - рыночная стоимость не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Принцип ожидания - рыночная стоимость объекта зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности.

Принцип изменения - рыночная стоимость объекта изменяется во времени и определяется на конкретную дату.

Принцип внешнего влияния - рыночная стоимость объекта зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

Принцип наиболее эффективного использования (НиНЭИ) - рыночная стоимость объекта определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости будет максимальной. Нужно сказать, что данный принцип является «суммирующим» по отношению к описанным выше принципам.

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

а. **Юридическая правомочность**: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

б. **Физическая возможность**: рассмотрение физически реальных способов использования.

с. **Экономическая приемлемость**: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

д. **Максимальная эффективность**: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод по объекту. Из анализа НиНЭИ видно, реально возможным и экономически наиболее выгодным представляется использование объекта оценки в качестве зданий для проживания после проведения капитального ремонта.

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные по оцениваемому объекту, а также объектам аналогичного функционального назначения и технического состояния. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости.

Оценщик определял и анализировал рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывал их выбор.

Оценщик осуществлял необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков) и другой информации.

Традиционно для оценки движимого имущества могут применяться все или некоторые из следующих подходов:

- доходный;
- затратный,
- сравнительный.

Обоснование отказа от применения доходного подхода

В соответствии с п.21 ФСО №1: *«Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».*

Доходный подход будет использован для оценки согласно ст. 21 ФСО-1.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект

оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Доходный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 21 ФСО-1.

14. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно ст. 23 ФСО-1

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 23 ФСО-1.

Затратный подход является одним из стандартных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

Оценка, полученная при затратном подходе, как правило представляет собой нижнюю границу рыночной стоимости в силу того, что не все затраты производителя могут быть признаны рынком.

Применительно к оценке недвижимости при использовании затратного подхода возникает проблема перехода от цен предложения производителя к реальным ценам в контрактах, решение которой сопряжено со значительными трудностями.

Кроме того, результаты оценки, получаемые при затратном подходе, весьма существенно отличаются от результатов, получаемых при использовании сравнительного подхода, и, кроме того прочего на этапе сопоставления результатов оценки не превосходят 5%.

Международный опыт и практика оценки недвижимости, проводимая крупными Российскими оценочными компаниями, работающими на рынке оценки недвижимости в г. Казани, показывает, что этот подход нецелесообразно применять при оценке рыночной стоимости жилых квартир.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, помещений свободного назначения, парковок, по мнению оценщиков, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Ст. 22 ФСО-1 определяет, что Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода используется метод парных продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

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

15.1. Выбор объектов-аналогов.

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже нежилых помещений. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости (источник информации: сайты сети Интернет). Копии страниц указываемого источника приведены в приложении.

Описание аналогов

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта недвижимости, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	<p>Продам торговое помещение 52.1 м²</p> <p>Владелец. Продам торговую площадь 52,1м2.- помещение с окном на улицу в торговой галерее, в БЦ «Красногорск-Плаза» на 2-ом этаже (доступ на 2-ой этаж с помощью по эскалатора и лестниц). В ЗДАНИИ НАХОДИТСЯ МАГАЗИН "ПЕРЕКРЕСТОК".</p> <p>2 км от МКАД. Бизнес-центр класса В г.Красногорск. Ильинское ш. д №1-А. 2 км от Новорижского шоссе. В 15 минутах езды от метро Сходненская и Тушинская. 10 минут пешком до ж/д станции Павшино. БЦ находится в 200 метрах от единственного в России круглогодичного горнолыжного комплекса «Снежком». Окружен плотной застройкой из жилых домов, в том числе строящихся 45-ти этажных жилых домов.</p> <p>Главный вход в офисную часть (лобби бизнес центра) находится на 1-м этаже комплекса со стороны Ильинского шоссе, в торговую зону - отдельные входы по периметру здания. С 1-го на 2-й этаж – лестницы, эскалатор.</p> <p>Первые 2 этажа – помещения торговли, с 3-го по 9-й этаж – офисные помещения. Трафик - ежедневное количество только работников офисов – более 2 тыс. человек. Прогнозируемый месячный людской поток – 80 тыс. человек. Плюс огромный автомобильный трафик (10 метров от Ильинского шоссе). В 10 минутах езды от станции метро «Волоколамская», а также рядом с мкрн. №15 «Павшино», рассчитанного на 130 тыс. кв.м. жилья. ОЧЕНЬ ПЕРСПЕКТИВНОЕ МЕСТО! УЖЕ ЗАПОЛНЯЕТСЯ СЕТЕВЫМИ КОМПАНИЯМИ.</p> <p>1-й этаж – якорный супермаркет. С 3-го по 8-й этаж – офисы.</p>	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	52,10	6 656 000	127 754
2	<p>Продам офисное помещение 155 м²</p> <p>Лот № П5 .Продается 155 м2 офисного помещения. 5 этаж под чистовую отделку во вновь открывшимся Бизнес-центре с шикарным будущим. На Ильинском шоссе ничего подобного НЕТ! Отличная транспортная доступность – БЦ расположен на пересечении транспортных артерий Новорижского, Волоколамского и Ильинского шоссе. 5 лифтов, центральное кондиционирование, парковка наземная. В Центре уже работают столовые, кафе, рестораны, магазины, прочие объекты инфраструктуры. 2 км от МКАД. Заезд с Волоколамского шоссе и с Новорижского шоссе. 16 200 000 руб. Хороший, внушительный торг. Звоните, договоримся! Интересное, выгодное предложение для потенциального покупателя.</p>	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	155,00	16 200 000	104 516

3	Продам офисное помещение 264.6 м ² в здании класса В Арт № П9. Продаётся офисной блок 264,6 м.кв, по ул. Почтовой г. Красногорска, прямо на Ильинском шоссе с живыми арендаторами в кабинетах на 164 м.кв. .Состоит из трех отдельных блоков 100,5 м, 71,1 м и 93 м.кв. Сданы следующие блоки - 71,1 и 93 кв.м .Арендуются гос. бюджетными организациями ,договора на 2016 год продлены. Ставка для арендаторов 1000 руб За кв. метр в месяц . 100,5 м.кв. блок пока что пустой. Продаётся блок целиком. ЗВОНИТЕ, ПООБЩАЕМСЯ , ПОТОРГУЕМСЯ.	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	264,00	26 600 000	100 758
4	Продам офисное помещение 38 м ² Продаю офисное помещение 38 кв.м. в новом БЦ "Красногорск Плаза" на 4-ом этаже под чистовую отделку. Удобное расположение в отдельном блоке.	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	38,00	4 990 000	131 316
5	Продам офисное помещение 875 м ² Лучший офисный комплекс г. Красногорска ! супер-цена на угловой ,видовой блок 875 кв.м. с панорамным остеклением ,возможность организовать кабинетную планировку ,как для своей компании так и для сдачи в аренду (арендный бизнес) ,если рассматривать арендный бизнес :стоимость рабочего кабинета 17 кв.м.с ремонтом , без мебели- 35 000 руб/мес. Высота потолка 3,6 м,с/у..звоните!	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	875,00	68 250 000	130 000

15.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

15.3. Выбор единицы сравнения.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю. В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

15.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность внесения корректировок:

1. Передаваемые права на здания.
2. Дата продажи.
3. Условия продажи.
4. Вид цены (торг).
5. Местоположение, подъездные пути.
6. Площадь здания.
7. Наличие коммуникаций.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах.

1. Условия продажи (Совершенная сделка или предложение)

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 5-8% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным Справочника оценщика недвижимости. Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Под редакцией Л.А. Лейфер, Стерлин А.М., Кашникова З.А., Д.А. Шегурова. 2015г. (стр.62, 72,80,81,90).

Таблица 9 Рекомендуемые значения скидки на торг, %

№п/п	Скидка на торг, %	Активный рынок	Неактивный рынок
		среднее	среднее
Цены объектов			
1	Высококласные производственно-складские объекты	9%	15%
2	Низкокласные производственно-складские объекты	11%	18%
3	Бизнес -центры класса А, В	7%	13%
4	ТЦ, ТК, ТРК	5-8%	14%
5	Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	13%
6	Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	13%	20%
7	Квартиры	3%	7%
8	Жилые дома и коттеджи	6%	10%
9	Базы отдыха	10%	17%

2. *Дата продажи*

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

3. *Отделка*

Объект оценки и объекты-аналоги с черновой отделкой. Ввиду того, что состояние объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка не вводилась.

4. *Переданные имущественные права*

Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что и для объекта оценки и для аналогов передаются права собственности (без обременений), данная корректировка фактически не проводилась.

5. *Назначение*

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой нежилые помещения свободного назначения, квартиры, машино-места. Таким образом, корректировки на функциональное назначение не вводилось.

6. *Местоположение, престижность*

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены в г. Красногорске. Корректировки на местоположение для объектов-аналогов не рассчитывались.

7. *Этажность*

В данном случае корректировка не применяется, так объекты аналоги и объекты оценки имеют схожие характеристики.

8. *Площадь*

Корректировка на масштаб объекта производилась на основании данных сборника Ко-Инвест «Общественные здания», 2010 г., стр. 15, таб. 1.5. В данном сборнике приводится зависимость стоимости строительства объекта от площади. Предполагаем, что имеется прямая зависимость между стоимостью строительства и рыночной стоимостью. Данные Ко-Инвест позволяют скорректировать аналоги, если отличия в площадях между объектом оценки и аналогом находятся в диапазоне от 0,25 до 1,5. Если отношения в площадях менее 0,25, или более 1,5, справочник предлагает использовать фиксированное значение, см. таб. 29.

Таблица 10 Корректировка на площадь по данным Ко-Инвест

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

В таблице S_o – площадь объекта оценки, $S_{спр}$ – площадь аналога.

Оценщик на основании данных таблицы построил линию тренда, позволяющую получить степенную зависимость между ценой и площадью, см. рис. 3. По оси абсцисс на графике представлено отношение площадей объекта оценки и аналога, по оси ординат – величина корректировки. Коэффициент детерминации – более 90%, связь сильная.

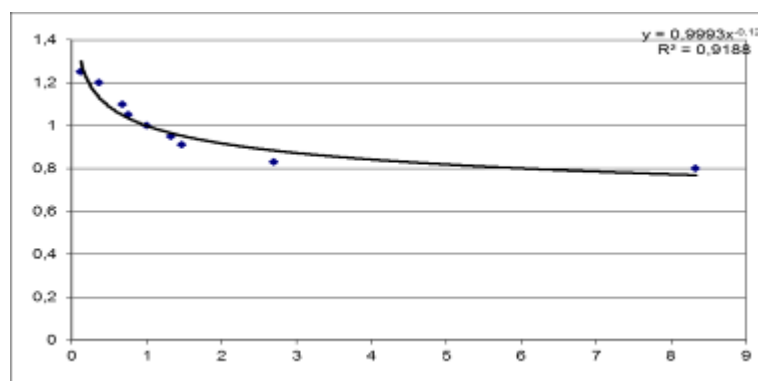


Рис. 3 Корректировка на площадь (Источник: исследования исполнителя.)

Таким образом, корректировку на площадь можно выразить формулой:

$$K=0,9188x(S_o/S_{ан})^{-0,124}$$

Где K – коэффициент корректировки, S_o – площадь объекта оценки, $S_{ан}$ – площадь аналога

9. Материал стен

Корректировка не применялась.

10. Коммуникации

Корректировка не применяется.

Таблица 11 Расчет объекта оценки квартиры по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1 А сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Площадь	кв.м	525,6	52,1	155,0	264,0	38,0	875,0
Цена аналога	руб./кв. м		127 754	104 516	100 758	131 316	130 000
Условия продажи (совершенная сделка или предложение)							
Условия продажи			предлож	предлож	предлож	предлож	предлож
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Общая валовая коррекция	руб.		6 387	5 226	5 038	6 566	6 500
Скорректированная цена	руб.		121 367	99 290	95 720	124 750	123 500
Дату продажи		дек 15	дек 15	дек 15	дек 15	дек 15	дек 15
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		6 387	5 226	5 038	6 566	6 500

Скорректированная цена	руб.		121 367	99 290	95 720	124 750	123 500	
Уровень отделки		черновая	черновая	черновая	черновая	черновая	черновая	
Корректировка	руб.		0	0	0	0	0	
Общая коррекция			6 387	5 226	5 038	6 566	6 500	
Скорректированная цена	руб.		121 367	99 290	95 720	124 750	123 500	
Переданные имущественные права		собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	
Общая валовая коррекция	руб.		6 387	5 226	5 038	6 566	6 500	
Скорректированная цена	руб.		121 367	99 290	95 720	124 750	123 500	
Назначение		нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%	0%	
Общая валовая коррекция	руб.		6 387	5 226	5 038	6 566	6 500	
Скорректированная цена	руб.		121 367	99 290	95 720	124 750	123 500	
Местоположение, престижность		Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1 А	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	РФ, г. Красногорск, Ильинское шоссе	
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Общая валовая коррекция	руб.		6 387	5 226	5 038	6 566	6 500	
Скорректированная цена	руб.		121 367	99 290	95 720	124 750	123 500	
Площадь		525,6	52,1	155,0	264,0	38,0	875,0	
Корректировка	руб.		0,75	0,86	0,92	0,72	1,07	
Общая валовая коррекция	руб.		36 729	19 127	12 695	41 496	15 145	
Скорректированная цена	руб.		91 025	85 389	88 062	89 820	132 145	
Коммуникации		эл-во, вода, отопление, канализация, отопление	эл-во, вода, отопление, канализация, отопление	эл-во, вода, канализация, отопление	эл-во, вода, отопление, канализация, отопление	эл-во, вода, отопление, канализация, отопление	эл-во, вода, отопление, канализация, отопление	
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Общая валовая коррекция	руб.		36 729	19 127	12 695	41 496	15 145	
Скорректированная цена	руб.		91 025	85 389	88 062	89 820	132 145	
Согласование результатов								
Скорректированная цена	руб.		91 025,25	85 389,40	88 062,40	89 820,00	132 145,00	
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		36 729,1	19 126,7	12 695,2	41 495,8	15 145,0	
Обратные значения к ОВК			0,0000	0,0001	0,0001	0,0000	0,0001	
Весы			11,0%	21,0%	31,7%	9,7%	26,6%	
Итого, руб./кв.м.			9 976,75	17 972,16	27 924,72	8 713,77	35 125,17	
Средневзвешенное значение			99 712,56					
Итого			52 408 919					

Таким образом, общая стоимость зданий, определенная сравнительным подходом составляет 52 408 919 рублей.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 16.1. Описание процедуры согласования.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

16.2. Обоснование выбор использованных весов.

Для получения количественных характеристик значимости примененных методов оценки применим метод факторного согласования

Метод позволяет достаточно точным экспертным методом определить значимость каждого метода оценки стоимости. Весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 12

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Достоверность и полнота информации	0	100	0
2	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100	0
3	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0
4	Способность учитывать местоположение	0	100	0
5	Допущения принятые в расчетах	0	100	0
6	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	0	500	0
7	Удельные весовые показатели, % (06/5)	0	100	0

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная с использованием сравнительного, доходного и затратного подходов соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности значения рыночной стоимости полученной каждым из методов.

Эти веса будут применены при определении итоговой рыночной стоимости объекта оценки. Результаты согласования приведены в Таблице 13.

Согласование результатов

Таблица 13

Подход	Результат	Вес	Сумма
Затратный		0 %	
Сравнительный	52 408 919	100 %	52 408 919
Доходный		0 %	
Итого:		100 %	52 408 919

Таким образом, мы пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки составила на дату оценки 52 408 900 рублей.

17. Общее заключение о рыночной стоимости объектов оценки

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: РФ, Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1 А по состоянию на 28 декабря 2015г. составила

Таблица 14

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб./1 кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, находящееся по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1 А	525,60	99 713	52 409 000,00

52 409 000,00 рублей**Пятьдесят два миллиона четыреста девять тысяч рублей.**

Оценщик

Юнусов Р.Г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

- ✂ **Фотографии объекта оценки**
- ✂ **Копии свидетельств права на объекты недвижимости.**
- ✂ **Копии, содержащие информацию из открытых источников**
- ✂ **Заключения специальных экспертиз: отсутствуют (эксперты не привлекались)**
- ✂ **Копии документов, содержащих информацию об Оценщике.**

Фотоиллюстрации объектов оценки:

Объекты аналоги

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_ofisnoe_pomeschenie_155_m_krasnogorsk_plaza_612310780

Продаю офисное помещение, 155 м² КРАСНОГОРСК ПЛАЗА
Размещено 4 декабря в 16:43. Редактировать, закрыть, подкрепить объявление

Цена: **12 998 920 руб.**

Агентство: **Соика Недвижимость**
на Avito с июня 2015

Контактное лицо: **Иван Александрович**
8 906 717-35-81

Продайте недвижимость быстрее!
 - Премью-размещение
 - Сделать VIP-объявление
 - Выделить объявление
 - Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
 - Применять платные услуги

СБЕРБАНК
 ОТКРОЙТЕ РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ В СБЕРБАНКЕ НА ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ
 СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ КЛИЕНТОВ БАНКОВ С ОТСОЗНАННОЙ ЛИЦЕНЗИЕЙ

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_38_m_669119742

Недвижимость в Некрасовке.
ЖК "Некрасовка". Готовые квартиры с отделкой от застройщика. Ипотека 10,5%

Все объявления в Кrasногорске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Офисное помещение, 38 м²
Размещено 4 декабря в 12:02. Редактировать, закрыть, подкрепить объявление

Цена: **4 990 000 руб.**

Продавец: **Елена**
8 910 496-05-96
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Московская область, Красногорск
Адрес: Ильинское шоссе д. 1А

Продайте недвижимость быстрее!
 - Премью-размещение
 - Сделать VIP-объявление
 - Выделить объявление
 - Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
 - Применять платные услуги

Domofond.ru
Найдите свою идеальную квартиру
Поиск квартир по районам

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_264.6_m_690640792

Офисное помещение, 264.6 М²
Размещено 3 декабря в 21:10. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 90, сегодня 5

Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премьум-размещение **100%**
- 2 Сделать VIP-объявление
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

СБЕРБАНК

ОТКРОЙТЕ РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ В СБЕРБАНКЕ НА ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ!

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ КЛИЕНТОВ БАНКОВ С ОТСОЗВАННОЙ ЛИЦЕНЗИЕЙ

Цена: **26 600 000 руб.**

Агентство: **Союз Недвижимость**
на Avito с июня 2015

Контактное лицо: Иван Александрович
8 976 777-35-81

Написать сообщение

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovuyu_ploschad_52.1m2_217709660

Продам торговую площадь 52.1м2
Размещено 2 декабря в 00:03. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 2419, сегодня 4

Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премьум-размещение **100%**
- 2 Сделать VIP-объявление
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

От 1 копейки за переход на сайт

Цена: **6 656 000 руб.**

Продавец: **Александр**
8 976 102-203-59

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_875_m_605740605

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The main title is "Офисное помещение, 875 м²". Below the title, it says "Размещено 1 декабря в 13:30" and provides options to "Редактировать", "закрыть", or "поднять объявление". The price is listed as "68 250 000 руб.". The agent is "Екатерина", who has been on Avito since September 2011, with a contact number "8 926 7 6-55-59" and a "Написать сообщение" button. The main image shows a large, modern office building with multiple floors and a central atrium. To the right, there are several promotional banners for Avito services, including "Продайте недвижимость быстрее!" and "Хотите большего?". The browser's address bar shows the URL: "https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_875_m_605740605". The Windows taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 10:40 on 27.12.2015.

Офисное помещение, 875 м²
Размещено 1 декабря в 13:30. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотрено всего 231, сегодня 2

Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премии-размещение **80%**
- 2 Сделать VIP объявление
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в платку

Хотите большего?

- 1 Принимать пакеты услуг **17%**

Цена **68 250 000 руб.**

Агентство **Екатерина**
на Avito с сентябрь 2011

8 926 7 6-55-59 [Написать сообщение](#)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 365871

Настоящий диплом выдан
Юнусову Ринату Сабуловичу

в том, что он(а) с 20-января 2018 г. по 21-марта 2018 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Учреждении

переработного образования ЮУУ ВПО
"Университет традиций Урала"

по программе
"Оценки стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 21-марта 2018
удостоверяет право (соответствие квалификации) Юнусова

Рината Сабуловича
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценочной деятельности

М.П. Жогазы 2018
Председатель государственной
аттестационной комиссии
Р.Юнусов (подпись)



ИП Юнусов Р.Г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1697



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27.05.2013 г.

№ 1012

**Юнусов
Ринат Габдуллович**

Паспорт 92 03 057355, выдан ОВД Рыбно-Слободского района Республики Татарстан. Дата выдачи 11.03.2002 г. Код подразделения 162-052

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 27.05.2013 г. за № 1012

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 16.05.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001012

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

Федеральное государственное учреждение «СРОО «Экспертный совет» (ФГУ «СРОО «ЭС») ул. Мухоморова, 13/15, Москва, 125080. Тел: +7 (495) 726-47-43. E-mail: info@expert.ru



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

141006, Московская область, с. Мытищи, Шариковский пр-д, стр.7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@cs-oo.ru, www.cs-oo.ru
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006171114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517.30, П № 3517.50

У 0012985

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	7700-00018/14/985															
		Дата выдачи	15.07.2014															
		Место выдачи	с. Мытищи															
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 25.12.2013 г. (далее по тексту – «Правила»).																		
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)																	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (НП «СРОО «ЭС»)																	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Юнусов Ринат Габдуллович (паспорт 92 03 057355 11.03.2002 выдан ОВД Рыбно-Слободского района Республики Татарстан. Код подразделения 162-052, зарегистрирована по адресу: 420141, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д.26, кв.46, дата рождения 04.01.1978 г.)																	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является установленный актуальным в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Страховщиком.																	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.																	
СТРАХОВАЯ СУММА	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)																	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с	1	5	0	7	2	0	1	4	по	1	4	0	7	2	0	1	7
Застрахованное лицо с Правилами ознакомлено и согласно, экземпляр Правил получил. Застрахованное лицо удостоверяет, что на момент подписания настоящего полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Застрахованное лицо знает или должно знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Застрахованное лицо дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, с. Мытищи, Шариковский пр-д, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе страхования ответственности оценщика, приложенных к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах и в настоящем Полисе страхования ответственности оценщика, приложенных к указанному документу. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь, сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения полиса, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.																		
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	_____/ Юнусов Ринат Габдуллович /																	
СТРАХОВЩИК	 Генеральный директор ООО «ЦСО» _____ / Марков Владимир Олегович /																	