



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ОЦЕНКА-ОПТИМУМ

Россия, г. Москва, Гамсоновский переулок, д.2 стр 2, офис 14.
тел. (495) 287 48 62, тел/факс (495) 287 48 61

Утверждаю
Генеральный директор
Фокина И.С.



О Т Ч Е Т

№ 04/2024

**об оценке рыночной стоимости нежилого помещения
общей площадью 353,4 кв.м. с кадастровым номером:
32:28:0031101:3116, расположенного по адресу: Брянская
область, г. Брянск, ул. Красноармейская, д 170 Б.**

Заказчик:

**Финансовый управляющий
г-жи Маркус Л.И.
г-н Рожков Ю.В.**

Исполнитель:

ООО «Оценка-Оптимум»

Дата проведения оценки:

12 августа 2024 года

Дата составления Отчета:

30 августа 2024 года

**г. Москва
2024 г.**

Финансовому управляющему

г-жи Маркус Л.И.

г-ну Рожкову Ю.В.

Уважаемый Юрий Владимирович!

В соответствии с договором №11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 353,4 кв.м. с кадастровым номером: 32:28:0031101:3116, расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, ул. Красноармейская, д 170 Б.

Оценка проведена по состоянию на 12 августа 2024 года в целях утверждения Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о наличии и состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

15 711 575

***(Пятнадцать миллионов семьсот одиннадцать тысяч пятьсот семьдесят пять)
рублей без учета НДС***

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки ФСО I - ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральным стандартом №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, и Стандартами и правилами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей компании.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Оценка-Оптимум»



И.С. Фокина

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.3.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.5.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	5
2.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
2.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
2.2.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	9
2.3.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
2.4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	12
2.5.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	13
2.6.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
2.7.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.8.	ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	14
2.9.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ	15
3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
3.2.	Состав оцениваемых прав.....	16
3.3.	Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	17
3.4.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	17
3.5.	Характеристика местоположения Объекта оценки.....	17
3.6.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	19
3.7.	Износ, устаревания Объекта оценки.....	19
3.8.	Фотографии Объекта оценки.....	19
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
4.1.	Методологические принципы АНЭИ	21
4.2.	Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки	21
5.	АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И РЫНКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЯЕМУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
5.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки	23
5.2.	Регионально-экономический обзор Брянска	25
5.3.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
5.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости в рассматриваемых сегментах	25
5.5.	Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	27
5.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах Объекта оценки	30
6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	31
6.1.	Сравнительный подход.....	31
6.2.	Затратный подход.....	32
6.3.	Доходный подход	35
7.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	38
7.1.	Сравнительный подход.....	38
7.2.	Затратный подход.....	39
7.3.	Доходный подход	39
7.4.	Вывод	39

8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	40
8.1.	ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	41
8.2.	ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	41
8.3.	ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	41
8.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	46
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	48
10.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	49
11.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	50
12.	ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ	51
13.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	52
14.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ	57
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ...	59
15.1.	ПРИНТ-СКРИНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	59
15.2.	ПРИНТ-СКРИНЫ СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ	63
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	67
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	77

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 11/2020 от «20» августа 2020 г., заключенный между Финансовым управляющим Маркус Л.И. г-ном Рожковым Юрием Владимировичем и ООО «Оценка-Оптимум».

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 353,4 кв.м. с кадастровым номером: 32:28:0031101:3116, расположенное по адресу: Брянская область, г. Брянск, ул. Красноармейская, д 170 Б.
Общая площадь, кв.м	353,4
Местонахождение	Брянская область, г. Брянск, ул. Красноармейская, д 170 Б.
Балансовая (остаточная) стоимость, по состоянию на дату оценки, руб.	н/д
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, представлены в таблице ниже:

Объект оценки	Ед. изм.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Нежилое помещение общей площадью 353,4 кв.м. с кадастровым номером: 32:28:0031101:3116, расположенное по адресу: Брянская область, г. Брянск, ул. Красноармейская, д 170 Б.	руб. (без учета НДС)	15 711 575	Не применялся	Не применялся

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

15 711 575

*(Пятнадцать миллионов семьсот одиннадцать тысяч пятьсот семьдесят пять) рублей
без учета НДС*

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

- В соответствии со ст. 12 ФЗ Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016г.) «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой

для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

- В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Оценка-Оптимум», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Оценка-Оптимум» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей Заказчика;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов, или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Оценка-Оптимум», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые, каким бы то ни было образом, явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;
- Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Оценка-Оптимум».

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 353,4 кв.м. с кадастровым номером: 32:28:0031101:3116, расположенное по адресу: Брянская область, г. Брянск, ул. Красноармейская, д 170 Б.
Характеристики объекта оценки	✓ Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в разделе 3.1 настоящего Отчета; ✓ Количественные и качественные характеристики Объекта оценки представлены в разделе 3.4 настоящего Отчета; ✓ Документы, подтверждающие характеристики Объекта оценки представлены в Приложении № 3. Документы Заказчика.
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Субъект права (правообладатель)	Должник г-жа Маркус Л.И. признана несостоятельным (банкротом).
Цель оценки	Утверждение Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Определение рыночной стоимости объекта оценки
Соблюдение требований законодательства в области оценочной деятельности	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки определения рыночной стоимости	• предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 12 августа 2024 года; • предполагаемое использование объекта - наиболее эффективное использование); • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях* *В соответствии с п.19 ФСО III «Виды стоимости» - если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	12 августа 2024 г.
Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	Стандартные допущения: • Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей. • Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки. • Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке. • В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Исполнитель считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

- Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
- При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.
- От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
- Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.
- Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
- В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
- Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
- В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Ограничения оценки	Не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сведения отсутствуют
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Результат оценки выражается в рублях
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Осмотр объекта оценки	Осмотр Объекта оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком.
Срок проведения оценки	с 12 августа 2024 г. по 30 августа 2024 г.
Дата составления отчета	30 августа 2024 года
Особые условия	Банкротство гражданина

2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции);

2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.;

3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.;

4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.;

5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений

в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.;

6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.;

7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.;

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

Обоснование применения федеральных стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», вступили в силу с 07.11.2022 г.;

- Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Обоснование применения стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков»: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами СРО РОО.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», (Протокол № 60/2022 от «07» ноября 2022 г.).

Обоснование применения стандартов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Специальные допущения:

- В соответствии с Заданием на оценку к договору № 11/2020 от «20» августа 2020 г., в отчете указывается итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки без указания интервала значений, в которых может находиться эта стоимость.

- Решением Арбитражного суда г. Москвы от 25 мая 2017 г. признано обоснованным заявление Банк ВТБ (ПАО) о признании Маркус Ларисы Ивановны (дата рождения: 06.11.1957 г., место рождения: город Москва, адрес регистрации: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв. 34, далее - должник) несостоятельным (банкротом), в отношении Маркус Ларисы Ивановны введена процедура реализации имущества гражданина.

- В соответствии с Заданием на оценку к договору № 11/2020 от «20» августа 2020 г., в отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Стандартные допущения:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей.

- Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.

- Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.

- В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Исполнитель считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

- Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

- При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.

- От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

- Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

- Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
- В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
- Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
- В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Допущения и ограничения, связанные с различными этапами расчетов приведены в виде сносок по тексту.

2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование	Показатель
Полное наименование	Должник - Маркус Лариса Ивановна, ИНН 7702070139, в лице Финансового управляющего Рожкова Ю.В. действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 25.05.2017 г. по делу А40-90960/2016
Место нахождения	123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв.34
Юридический адрес	123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв.34
Банковские реквизиты	р/с 40817810336000003174 в

Наименование	Показатель
	Филиал №7701 БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525745, к/с 30101810345250000745

2.5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Оптимум»
Сокращенное наименование	ООО «Оценка-Оптимум»
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Ответственность ООО «Оценка-Оптимум» застрахована «САК «Энергогарант», страховой полис № 230005-03-000033, договор № 230005-03-000033 от 12.03.2024 г., срок действия договора установлен по 31.03.2025 г., страховая сумма по договору составляет 5 000 000 рублей;
ОГРН	1037722012734
Дата присвоения ОГРН	11.03.2003 г.
Юридический адрес юридического лица	111250, Москва, ул. Красноказарменная, д.9
ИНН	7722284629
КПП	772201001
Банковские реквизиты	расчетный счет в валюте РФ № 40702810101200003918 в ОАО «АЛЬФА-БАНК»
БИК	044552603
Фактический адрес юридического лица	115191, г. Москва, Гамсоновский переулок, д.2 стр. 2, офис 14
Телефон	8 (495) 287-48-60

2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Мастеров Илья Витальевич
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет», расположенной по адресу: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, включенной в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28.10.2010 за № 0011, дата внесения в реестр членов Ассоциации «СРОО «ЭС»: 03.10.2018 г., реестровый № 2596. Свидетельство от 03 октября 2018 года, регистрационный номер 2596
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-II № 040920 от 06 июня 2013 г. регистрационный номер 2932
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис выдан Страховщиком – СПАО «РЕСО-Гарантия», № полиса страхования ответственности оценщика 922/2615928252 Период страхования с 04 июня 2024 года по 03 июня 2025 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 12 лет
Почтовый адрес Оценщика	115191, г. Москва, Гамсоновский переулок, д.2 стр. 2, офис 14
Место нахождения Оценщика	115191, г. Москва, Гамсоновский переулок, д.2 стр. 2, офис 14
Основание для проведения оценщиком оценки	Трудовой договор между ООО «Оценка-Оптимум» и Мастером Ильею Витальевичем
Оценщик	Ерохина Анастасия Александровна
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, офис 5, включенная в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007 за № 0003, дата внесения в реестр членов РОО: 10.12.2014 г., регистрационный № 009287. Свидетельство №0002669 от 22 июля 2020 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки	Диплом о высшем образовании Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия» по специальности «Экономист», специализация «Оценка собственности» от 01 июня 2011 г. регистрационный номер 2783
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис выдан Страховщиком – СПАО «Ингосстрах», № полиса страхования ответственности оценщика 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-009287 от 19 июня 2023 года Период страхования с 01 июля 2023 года по 31 декабря 2024 года на сумму 30000 (Триста тысяч) рублей

Стаж работы в оценочной деятельности	Более 11 лет
Почтовый адрес Оценщика	115191, г. Москва, Гамсоновский переулок, д.2 стр. 2, офис 14
Место нахождения Оценщика	115191, г. Москва, Гамсоновский переулок, д.2 стр. 2, офис 14
Основание для проведения оценщиком оценки	Трудовой договор между ООО «Оценка-Оптимум» и Ерохиной Анастасией Александровной

2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Получение предварительной информации от Заказчика;
2. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
3. Заключение с Заказчиком письменного Договора на проведение оценки;
4. Установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
5. Сбор и обработка необходимой финансовой, правоустанавливающей и технико-параметрической информации, касающейся Объекта оценки;
6. Анализ сегмента рынка, к которому относятся Объект оценки;
7. Определение и учет ограничительных условий и допущений, рассмотрение возможности использования различных подходов и методов оценки Объекта оценки;
8. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
9. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках выбранных подходов к оценке;
10. Обобщение (согласование) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки;
11. Составление Отчета и передача его Заказчику.

2.9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

В соответствии с теорией¹, в настоящей оценке для обоснования дальнейших расчетов использованы основные оценочные принципы:

Принцип существенности - представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности

Принцип полезности - объект обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-либо потенциальному собственнику. Полезность – способность собственности удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течении данного периода времени.

Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

Принцип ожидания. Стоимость объекта оценки определяется не столько факторами, существующими сегодня, сколько ожидаемыми событиями. Полезность объекта оценки связана со стоимостью прогнозируемых выгод.

Принцип вклада основывается на следующем: включение любого дополнительного фактора в объект оценки экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости больше затрат на приобретение или строительство этого фактора. Указанный прирост и является вкладом.

Принцип сбалансированности утверждает, что максимальный доход от объекта оценки можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.

Принцип соответствия. Объект оценки, характеристики которого не соответствуют рыночным потребностям, скорее всего будет оценен ниже среднего уровня. К характеристикам можно отнести уровень удобств и услуг, технологии, оснащенность производства и т.д.

Принцип изменения. Объекты оценки постепенно изнашиваются. Изменения политических, экономических и социальных сил влияет на конъюнктуру рынка, уровень цен и стоимость объектов. Поэтому стоимость объекта оценивается на конкретную дату, которая указывается в отчете об оценке.

Принцип наиболее эффективного использования – является синтезом всех оценочных принципов. Наиболее эффективным использованием (НЭИ) называется вариант, который отвечает всем правовым нормам, физически осуществим, экономически эффективен и максимально продуктивен, т.е. обеспечивает объекту оценки наивысшую текущую стоимость.

¹Источник: «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М- 2002г.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Во исполнение договора о проведении оценки рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях:

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2022 г. № КУВИ-999/2022-1200785
2. Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-90960/16-103-95.
3. Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-90960/16-103-95.
4. Справочная информация по объекту недвижимости.

Вся представленная для ознакомления информация приведена в описании объекта оценки. Источники получения информации указаны в соответствующих разделах настоящего Отчета. Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки также указаны в соответствующих разделах настоящего Отчета. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в Приложении №3 «Документы Заказчика» настоящего отчета.

3.2. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оцениваемым правом по отношению к Объекту оценки является право собственности.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению 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 (ст. 209 ГК РФ).

Описание имущественных прав на объект оценки представлено в следующей таблице.

Табл. 1 - Описание имущественных прав²

Наименование	Характеристика
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Права Заказчика на Объект оценки (вид права)	Право собственности
Правообладатель	Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского района г. Москвы, код подразделения 773-013
Документы-основания возникновения прав	Собственность. Номер, дата государственной регистрации права: 32:28:00311101:3116-32/074/2022-160 от 06.10.2022
Ограничения (обременения) права	Банкротство гражданина; запрещение регистрации
Основания государственной регистрации ограничения прав и обременение объекта недвижимости	данные отсутствуют
Правоустанавливающие/право подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По состоянию на дату оценки оцениваемый объект не используется.

3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

В процессе работы по оценке рыночной стоимости Объекта оценки, на основании представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, их описание представлено в таблице ниже:

Табл. 2– Характеристика Объекта оценки

Наименование	Показатель
Тип Объекта оценки	Нежилое помещение
Текущее использование	Не используется
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Местоположение	г. Брянск, ул. Красноармейская, д 170 Б
Техническое состояние	Требуется косметического ремонта
Кадастровый номер	32:28:00311101:3116
Общая площадь, кв.м	353,4
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены
Этаж расположения	1
Наличие отдельного входа	отдельный вход
Инженерные коммуникации	Центральные
Статус здания (памятник архитектуры, исторический памятник и т.д.)	нет

3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Брянская область, г. Брянск, ул. Красноармейская, д 170 Б.

Подробное местоположение объекта оценки представлено на следующем рисунке:

²Источник: Документы представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету

³Источник: Документы представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету

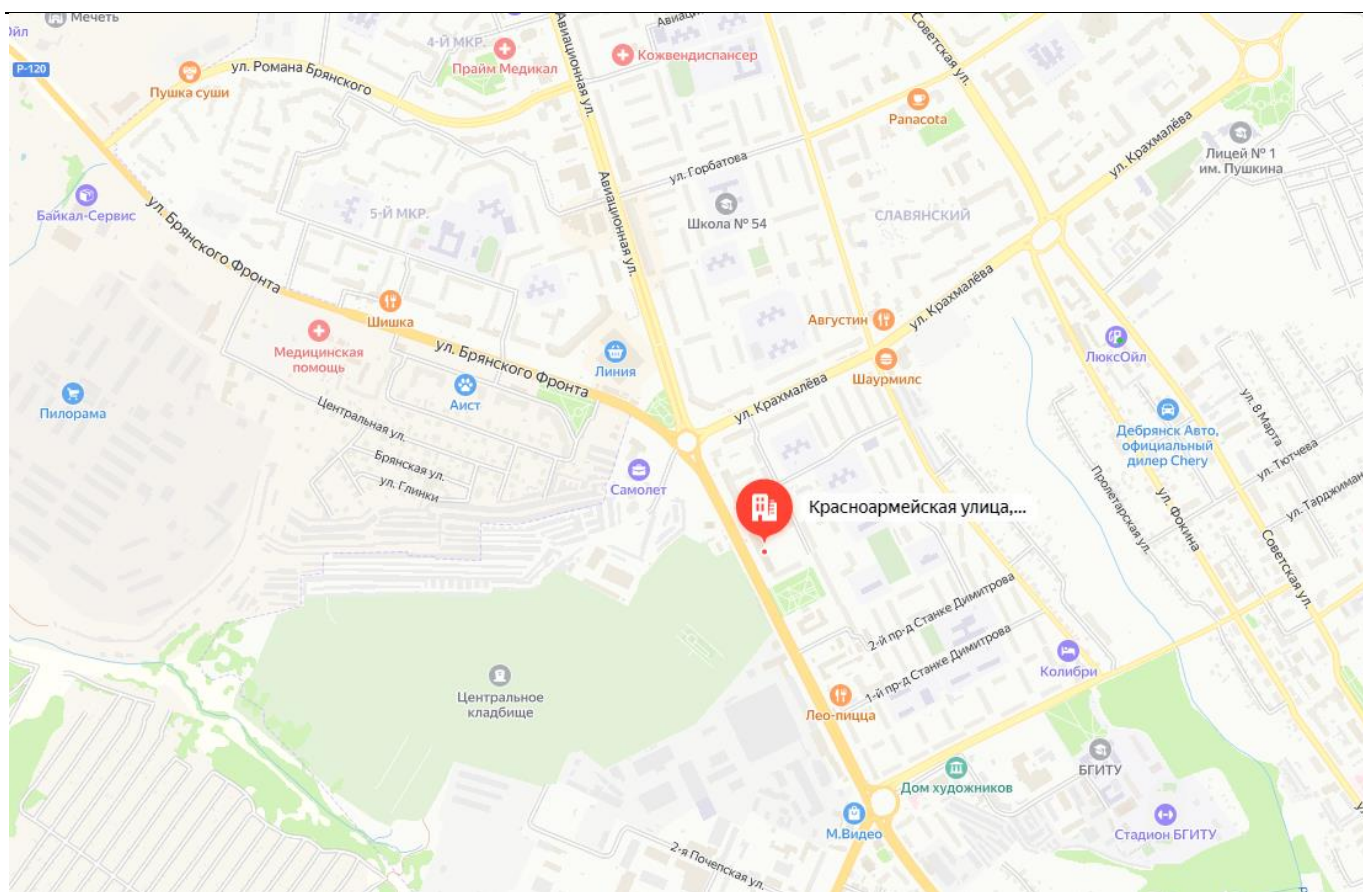


Рис. 1 – Подробное местоположение объекта оценки

Брянск⁴ - город областного значения в России, административный центр Брянской области Российской Федерации. Образует муниципальное образование город Брянск со статусом городского округа.

Расположен на западе Среднерусской возвышенности, на обоих берегах реки Десны при впадении в неё Болвы и Снежети.

Окружающая застройка

Преобладающее окружение объекта оценки – жилая застройка, административные и социально-культурные объекты.

Транспортная доступность

Характеризуется наличием подъездных путей с хорошим асфальтобетонным покрытием. Доступ к объекту осуществляется автомобильным и общественным транспортом.

Развитость инженерной инфраструктуры

Объект оценки обеспечен всеми инженерными коммуникациями, необходимыми для его эксплуатации.

⁴<https://ru.wikipedia.org/>

Экологические характеристики территории

Общее экологическое состояние окружающей среды в районе дислокации объекта является удовлетворительным.

Вывод

Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как привлекательное с точки зрения использования коммерческой недвижимости.

3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Не выявлены.

3.7. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Состояние объекта оценки оценивается требующее проведения косметического ремонта.

Внешнее (экономическое) устаревание и функциональное устаревание не выявлены.

3.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ

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

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение о наиболее эффективном варианте использования на основании выводов, не требующих выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наиболее эффективном способе использования, может следовать из анализа окружающей здание среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Юридическая правомочность. Оценщик не располагает информацией о наличии каких-либо ограничений в использовании оцениваемого объекта.

Физически возможные варианты использования. Такое возможное использование, которое соответствует объемно-планировочным и техническим характеристикам объекта.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение с кабинетной планировкой, в рабочем состоянии, расположенный в окружении жилой застройки и социальных объектов.

Таким образом, опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений (близлежащей застройки), расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из конструктивных особенностей и технического состояния объекта оценки, Оценщиком сделан вывод о том, что физически его возможно использовать только по прямому функциональному назначению - в качестве помещения свободного назначения.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность. Такое физически возможное и юридически правомочное использование, которое обеспечивает максимальный доход владельцу недвижимости. Учитывая выводы предыдущего раздела, Оценщик сделал вывод о том, что максимально эффективно, экономически приемлемо использовать данный объект недвижимости согласно функциональному назначению - в качестве помещения свободного назначения.

Вывод. Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, местоположения, физического состояния и социально-экономической ситуации, которая сложилась в районе расположения объекта оценки, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве помещения свободного назначения.

5. АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И РЫНКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЯЕМУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе был произведен анализ условий и рынков, существенно влияющих на определяемую стоимость объекта оценки.

К данным позициям относятся:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта.
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости в рассматриваемых сегментах рынка.
4. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.
5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах объекта оценки.
6. Прогноз развития сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ текущей ситуации в российской экономике. Июнь 2024 года⁵

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года). В целом за I полугодие 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г. 2. Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г. 3. Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2024 года». 4. Рост объема строительных работ в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года объем строительных работ вырос на +3,9% г/г. 5. Объем оптовой торговли в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объем оптовой торговли вырос на +10,3% г/г. 6. Выпуск продукции сельского хозяйства в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1%

⁵ Источник:

https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_i_yun_2024_goda.html

месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0,9% г/г. При этом, по предварительным данным Росстата, в июне производство мяса увеличилось на +1,0% г/г (+2,5% г/г в мае), молока – на +0,4% г/г (+0,1% г/г в мае).

7. В июне 2024 года грузооборот транспорта составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 год уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г. 8. В июне потребительская активность оставалась на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 года потребительская активность выросла на +7,5% г/г. Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г. Объём платных услуг населению в июне увеличился на +3,0% г/г после +4,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности – +11,0% после +13,0%. По итогам I полугодия 2024 года рост составил +3,8% г/г. Оборот общественного питания в июне ускорил темпы роста до +6,7% г/г после +4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,1% после +30,2%. По итогам I полугодия 2024 года оборот вырос на +5,4% г/г. 9. Инфляция в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне 2024 года составил +11,8% г/г после роста на +13,0% г/г в мае 2024 года. В целом по промышленности в июне индекс вырос на +14,0% г/г после +16,2% г/г месяцем ранее. 10. Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем держится на уровне 2,7%. Рост заработной платы в мае (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январь–май 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2024 года составил +7,7% г/г после +7,1% в 1 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,6% г/г после +6,4% кварталом ранее. По итогам I полугодия 2024 года рост на +7,4% г/г и +8,1 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I полугодии 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+10,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности (+28,4% г/г).

5.2. РЕГИОНАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР БРЯНСКА⁶

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Январь-июнь 2024 года	в % к январю- июню 2023
	ДЕМОГРАФИЯ (01.06.2024)			
1.	Численность населения	тыс. чел.	388,2	99,3
2.	Число родившихся в расчете на 1000 человек населения	чел.	7,5	93,8
3.	Число умерших в расчете на 1000 человек населения	чел.	14,5	100,7
4.	Естественный прирост (- убыль)	чел.	-7,0	01.06.2023- (- 6,4)
5.	Миграция населения на - число прибывших - число выбывших	чел.	2211 2151	88,7 88,0
6.	Миграционный прирост, снижение (-)	чел.	60	01.05.2023- (+ 49)
	ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ			
7.	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг (крупные и средние предприятия) – всего по обследуемым видам экономической деятельности	млн.руб.	160 127,7	113,2
8.	-обрабатывающие производства	млн.руб.	95 256,8	127,8
9.	-обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	млн.руб.	8 637,5	106,8
10.	-водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн.руб.	4 148,2	107,7
	СТРОИТЕЛЬСТВО			
11.	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» крупными и средними предприятиями	млн.руб.	1 700,6	76,7*
12.	Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования -в том числе: индивидуальными застройщиками	тыс.м ² общ. площ.	179,0 79,2	99,3 в 2,4 р.
	ТРАНСПОРТ			
13.	Пассажирооборот автомобильного транспорта	млн. пасс.-км	269,2	97,3
14.	Грузооборот, выполненный автомобильным транспортом	млн. тонн-км	140,5	в 5,4 р.
	ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК			
15.	Оборот розничной торговли на крупных и средних предприятиях всех видов экономической деятельности	млн.руб.	46 812,6	109,5*
16.	Оборот общественного питания на крупных и средних предприятиях	млн.руб.	1 027,4	111,8*
17.	Объем платных услуг (крупные и средние предприятия) в том числе: бытовые услуги	млн.руб.	16 672,4 603,0	103,5 93,9
	ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ			
18.	Количество учтенных в Статрегистре хозяйствующих субъектов; в том числе: -государственная и муниципальная	ед.	8 535 587	97,2 99,7

5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

На основании проведенного анализа количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также предоставленной документации, было выявлено, что Объект оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости.

5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТАХ

Предлагаемые на рынке аренды и купли-продажи ПСН риелторы условно классифицируют по классу:

- ПСН класса «люкс» - дорогостоящие объекты, отличающиеся необычной архитектурой и стилем, качественным и современным ремонтом, зальной

⁶ Источник: https://bga32.ru/uploads/2024/08/Soc-ekonom-razwitie_1_6-2024.pdf

планировкой, расположенные в исторических частях города (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией);

- ПСН класса «премиум» - объекты современного типа с высотой потолков 4-6 м, расположенные рядом с административными сооружениями, автобусными остановками, станциями метро и т.п. (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией, надземной и подземной парковкой);
- ПСН класса «стандарт» - помещения советского периода постройки с высотой потолков не более 3,5 м, коридорными и смешанными планировками, требующие ремонта и модернизации мебели.
- ПСН класса «эконом» - помещения небольшого размера, расположенные в жилых домах и оборудованные отдельным входом.

Табл. 3 – Продажа ПСН в г. Брянск

Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена предложения	Цена за кв. м.	Ссылка на объявление
Продажа помещения свободного назначения	290,1	Брянская область, Брянск, улица Чернышевского, 72Б	2/2	6 900 000	23 785	https://www.cian.ru/sale/commercial/298888251
Продажа помещения свободного назначения	295,9	Брянская область, Брянск, Речная улица, 95	1/1	12 000 000	40 554	https://www.cian.ru/sale/commercial/304146464
Продажа помещения свободного назначения	325,6	Брянская область, Брянск, Большое Полпино пгт, улица Брянская, 6	1/3	13 500 000	41 462	https://www.cian.ru/sale/commercial/301814888
Продажа помещения свободного назначения	383	Брянская область, Брянск, улица Дуки, 77	1/16	34 470 000	90 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/293448963
Продажа готового бизнеса	369,5	Брянская область, Брянск, Почтовая улица, 104	1	10 000 000	27 064	https://www.cian.ru/sale/commercial/285354069
Продажа помещения свободного назначения	300	Брянская область, Брянск, улица Ромашина, 32	2/10	20 000 000	66 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/302997259
Продажа помещения свободного назначения	279	Брянская область, Брянск, улица Фокина, 70	1/11	22 300 000	79 928	https://www.cian.ru/sale/commercial/305039245
Продажа помещения свободного назначения	419	Брянская область, Брянск, улица Пушкина, 33	1/10	30 000 000	71 599	https://www.cian.ru/sale/commercial/293506604

5.5. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Цена предложения

Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

Согласно данным аналитического агентства «Statrlielt» корректировки на торг выглядят следующим образом:⁷

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория:
Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений
(опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrlielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0.92	0.97	0.95	0.97	0.95	0.94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0.89	0.97	0.94	0.96	0.94	0.93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0.88	0.97	0.94	0.96	0.94	0.93

Рис. 2 – Корректировка на торг при продаже объектов коммерческой недвижимости

Площадь. Согласно данным аналитического агентства «СтатРиелт»⁸ корректировка на общую площадь общественных зданий и помещений выражается следующей формулой:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$$

Расчет представлен в таблице ниже:

Табл. 4 – Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	353,4	279,0	300,0	383,0
Корректировка на площадь		0,963	0,974	1,013

Этаж расположения.

Согласно данным «Справочника оценщика-2024. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера корректировки на этаж выглядят следующим образом:

⁷ Источник: <https://statrlielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3525-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>

⁸ Источник: <https://statrlielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3042-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Матрицы коэффициентов

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Этаж расположения		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,37
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,30
	цоколь/подвал	0,73	0,77	1,00

Наличие отдельного входа.

Согласно данным «Справочника оценщика-2024. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера корректировки на отдельный вход выглядят следующим образом:

Матрицы коэффициентов

Таблица 243. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Наличие отдельного входа		аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	отдельного входа нет	0,84	1,00

Наличие витринного остекления.

Согласно данным «Справочника оценщика-2024. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера корректировки на наличие витринного остекления выглядят следующим образом:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

Матрицы коэффициентов

Таблица 472 Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Витринное остекление», усредненные по городам России.

Витринное остекление		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Физическое состояние

Согласно данным «Справочника оценщика-2024. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера корректировки на физическое состояние выглядят следующим образом:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

Матрицы коэффициентов

Таблица 389. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,33	
	удовл.	0,75	1,00	1,67
	неудовл.		0,60	1,00

Состояние отделки

Согласно данным «Справочника оценщика-2024. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера корректировки на состояние отделки выглядят следующим образом:

9.11.3. Объекты свободного назначения**Матрицы коэффициентов**

Таблица 425. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки объектов недвижимости		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,11	1,25	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,90	1,00	1,13	1,24
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,89	1,00	1,10
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,71	0,80	0,91	1,00

5.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком были найдены предложения к продаже аналогичных объектов, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
23 785	90 000	54 065

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п.11 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Описание подходов и методов представлено ниже.

6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Методы сравнительного подхода:

Метод сравнения продаж. При применении метода сравнения продаж (прямого сравнительного анализа продаж) стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ). Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу, или к действительному доходу.

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовый доход. На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) **метод затрат воспроизводства или затрат замещения;**

2) **метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.**

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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Методы определения затрат на замещение и воспроизводство:

Метод сравнительной единицы. Метод предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости строительства 1 кв. м, 1 куб. м, 1 п. м и пр. строения или сооружения, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона объектов оценки. Метод, основанный на применении укрупненных показателей стоимости строительства, как по текущим прайс-листам компаний, производящим строительно-монтажные работы, так и по различным сборникам укрупненных показателей, утвержденным ранее.

Ресурсный метод. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Модульный метод. Метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы,

подготовительные работы, работы нулевого цикла и пр. Стоимость любого компонента получают исходя из его единичной стоимости, то есть суммы прямых и косвенных издержек, необходимых для устройства единичного объекта или имеющимся поданным по аналогичным объектам. Зная объем каждой компоненты и его единичную стоимость, находят стоимость всего объекта.

Базисно-индексный метод основан на определении стоимости затрат в базисном уровне цен и пересчете этих цен в текущий (прогнозный) уровень цен с использованием системы текущих (прогнозных) индексов. Для пересчета базисной стоимости в текущие (прогнозные) цены могут применяться индексы:

- к статьям прямых затрат (на комплекс или по видам строительно-монтажных работ);
- к итогам прямых затрат или полной сметной стоимости (по видам строительно-монтажных работ, а также по отраслям народного хозяйства).

Метод индексации первоначальной стоимости (индексный метод). Метод является разновидностью базисно-индексного метода. За базу принимается первоначальная стоимость (как правило, стоимость объекта по данным бухгалтерского учета (первоначальная балансовая стоимость)).

Различают следующие **виды обесценения (износа, устаревания)**:

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

6.3. Доходный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на **прямой капитализации** или **дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)**.

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В следующем разделе приведено обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого Объекта исследования. При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход. Использование трёх подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости Объекта исследования устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

В соответствии с п. ФСО V Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки

Обоснование использованных подходов и методов представлено в разделах ниже.

7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

При определении стоимости в обмене, т. е. когда речь идет о продаже объектов, применение сравнительного подхода является наиболее логичным и предпочтительным. Практическое применение данного подхода предполагает наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем. Трудность в использовании сравнительного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Обеспеченность информацией об объектах-аналогах влияет на выбор метода расчета рыночной стоимости сравнительным подходом. Наиболее распространенный метод для определения рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж.

Местоположение объекта оценки характеризуется высокой деловой активностью.

Проведенный в процессе работы анализ особенностей объекта оценки, его локального местоположения, технических характеристик, а также анализ текущего рынка объектов такого класса, показал, что рынок продаж достаточно развит.

Кроме того, было выявлено, что на вторичном рынке присутствуют предложения к продаже объектов недвижимости свободного назначения в достаточном количестве, для создания репрезентативной выборки.

Оценщик получил необходимое количество достоверной информации по продаже сопоставимых объектов недвижимости на рынке, что позволило **применить метод сравнения продаж.**

7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

На активно функционирующих рынках акцент при определении рыночной стоимости делается на подход прямого сравнения продаж или на доходный подход. При этом затратный подход как бы отступает на второй план. Однако, в подавляющем большинстве случаев, полученная затратным подхода оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины стоимости, а порой единственным инструментом, которым может воспользоваться оценщик при оценке специализированных объектов, а также объектов с неразвитым рынком.

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

Согласно п. 24 ФСО № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

На основании вышесказанного **Оценщик отказался от применения методов затратного подхода в настоящей оценке.**

7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход используется для оценки так называемого «приносящего доход имущества», то есть такого имущества, целью владения которым является получение дохода. Доходы от владения имуществом могут поступать как в виде текущих и будущих денежных поступлений (как правило, периодических платежей в форме арендной платы), так и от прироста стоимости имущества, полученной при ее продаже в будущем.

Текущее состояние Объекта оценки свидетельствует о том, что ему требуются существенные вложения в ремонт Объекта. Это не соответствует критерию применения метода прямой капитализации. В условиях же текущей экономической обстановки достоверно спрогнозировать расходы на ремонт и будущие доходы не представляется возможным.

Таким образом, **Оценщик счел целесообразным отказаться от применения методов доходного подхода при оценке Объекта оценки.**

7.4. ВЫВОД

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки будут применяться следующие подходы и методы оценки, в рамках каждого подхода:

- Затратный подход – не применялся;
- Сравнительный подход – **метод сравнения продаж**;
- Доходный подход – не применялся.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула сравнительного подхода:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij})}{n} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена ед. сравнения объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной поправки (процентной);

K_{ij}^i – величина абсолютной поправки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – среднее значение скорректированных ед. сравнения объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Этапы расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода сравнения продаж:

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах. Выбор объектов-аналогов.
2. Применение основных корректировок к цене предложения объектов-аналогов:
 - Состав передаваемых прав;
 - Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - Условия продажи (предложения);
 - Различие между ценами предложения/спроса и сделок;
 - Период между датами сделок (предложений) и оценки.
 - Корректировка на площадь;
 - Применение прочих корректировок, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки.
3. Определение скорректированной стоимости 1 кв. м Объекта оценки;
4. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиками были проанализированы следующие источники информации:

- Базы данных сети Интернет;
- Периодические издания по недвижимости.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных Объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

8.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объектов-аналогов за 1 кв.м с учетом НДС.

8.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В рамках настоящего отчета при подборе объектов-аналогов, Оценщики ориентировались на предложения к продаже типичных помещений на вторичном рынке Брянска, сопоставимые по основным ценообразующим параметрам.

В целях оценки была проанализирована большая совокупность аналогов по продаже сопоставимых объектов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Табл. 5 – Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип сделки	-	Продажа	Продажа	Продажа
Дата предложения	-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Наименование объекта	Нежилое помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Адрес	г. Брянск, ул. Красноармейская, д 170 Б	Брянская область, Брянск, р-н Советский, ул. Фокина, 70Н	Брянская область, Брянск, р-н Советский, ул. Ромашина, 32	Брянская область, Брянск, р-н Советский, ул. Дуки, 77
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Отдельный вход	Есть	Есть	Нет	Есть
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Этаж расположения	1	1	2	1
Физическое состояние дома	Удовлетворительно	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Витринное остекление	Нет	Нет	Нет	Есть
Общая площадь, кв.м	353,40	279,00	300,00	383,00
Цена предложения с учетом НДС, руб.		26 760 000	20 000 000	34 470 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м		95 914	66 667	90 000
Источник информации		https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/305039245/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/302997259/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/293448963/

Принт-скрины объектов-аналогов представлены в Приложении 1. Информация, используемая в отчете.

8.3. ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова

была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и Объект оценки.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

Объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав – правом собственности. Оцениваемые права объекта оценки – право собственности. Учитывая сопоставимость имущественных прав, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи

Корректировка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки. По данному фактору корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особых условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия продажи (предложения) не проводилась, так как, в данном случае предполагается отсутствие нерыночных условий продажи (вынужденной ускоренной продажи по заниженной цене и др.) у объектов-аналогов и оцениваемых объектов.

Корректировка на цену предложения

Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

Согласно данным аналитического агентства «Statrael» корректировки на торг выглядят следующим образом:⁹

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrael, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0.92	0.97	0.95	0.97	0.95	0.94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0.89	0.97	0.94	0.96	0.94	0.93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0.88	0.97	0.94	0.96	0.94	0.93

Рис. 3 – Корректировка на торг при продаже объектов коммерческой недвижимости

На основании вышеприведенных данных, корректировка на цену предложения составляет 0,945 (среднее значение для офисных и торговых объектов).

⁹ Источник: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3525-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>

Корректировка на площадь. Согласно данным аналитического агентства «СтатРиелт»¹⁰ корректировка на общую площадь общественных зданий и помещений выражается следующей формулой:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$$

Расчет представлен в таблице ниже:

Табл. 6 – Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	353,4	279,0	300,0	383,0
Корректировка на площадь		0,963	0,974	1,013

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости.

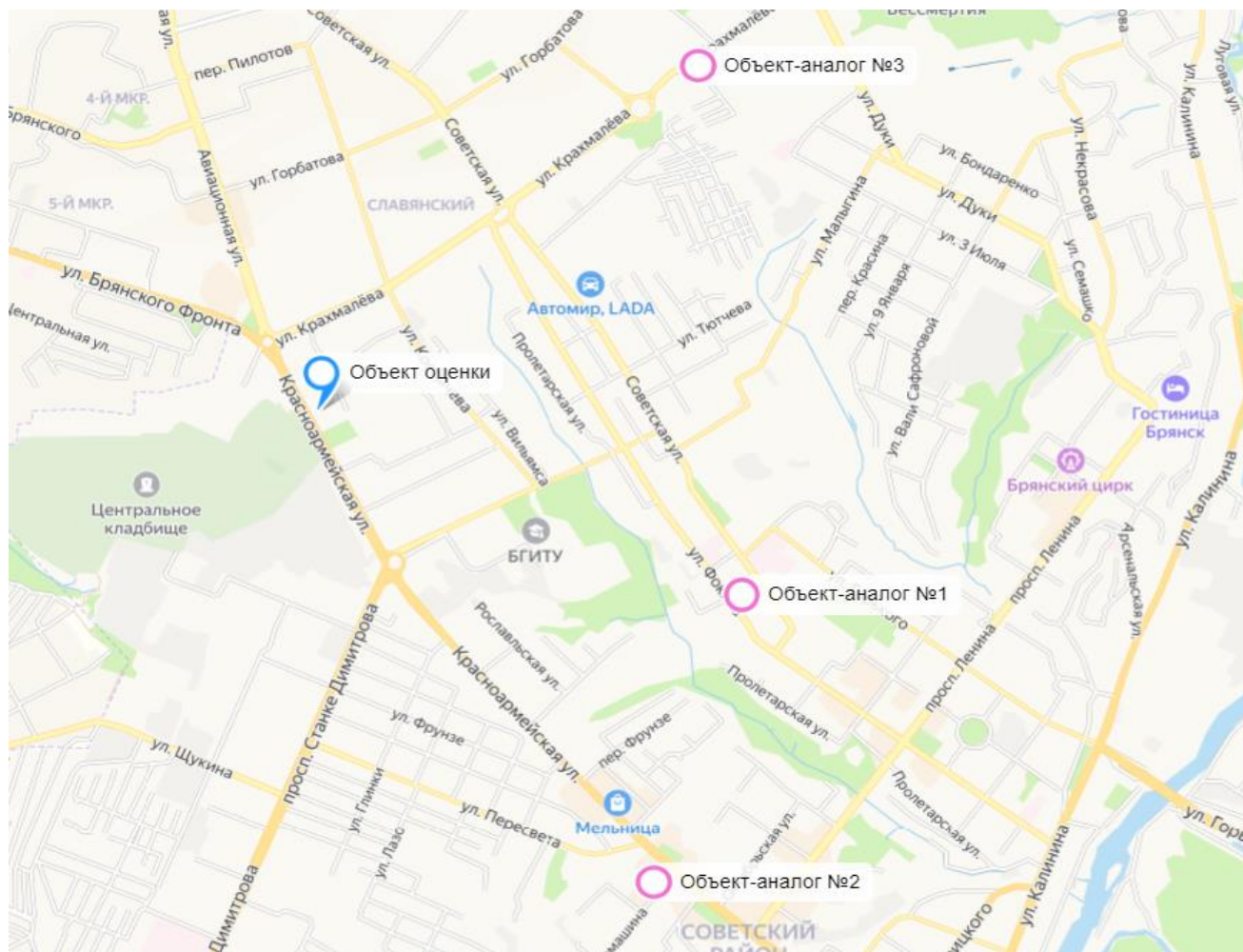


Рис. 4 – Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов

¹⁰ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3042-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Аналоги, подобранные для расчета, сопоставимы по данному фактору с объектом оценки, корректировка не вносилась.

Корректировка на этаж расположения.

Согласно данным «Справочника оценщика-2024. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера корректировки на этаж выглядят следующим образом:

Матрицы коэффициентов

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Этаж расположения		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,37
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,30
	цоколь/подвал	0,73	0,77	1,00

Корректировка вводилась на основании данных вышеуказанной таблицы и составила 1,05 для объекта-аналога №2.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Согласно данным «Справочника оценщика-2024. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера корректировки на отдельный вход выглядят следующим образом:

Матрицы коэффициентов

Таблица 243. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Наличие отдельного входа		аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	отдельного входа нет	0,84	1,00

Корректировка вводилась на основании данных вышеуказанной таблицы.

Корректировка на наличие витринного остекления.

Согласно данным «Справочника оценщика-2024. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера корректировки на наличие витринного остекления выглядят следующим образом:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

Матрицы коэффициентов

Таблица 472 Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Витринное остекление», усредненные по городам России.

Витринное остекление		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Корректировка вводилась на основании данных вышеуказанной таблицы.

Корректировка на физическое состояние

Согласно данным «Справочника оценщика-2024. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера корректировки на физическое состояние выглядят следующим образом:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

Матрицы коэффициентов

Таблица 389. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,33	
	удовл.	0,75	1,00	1,67
	неудовл.		0,60	1,00

Корректировка на состояние отделки

Согласно данным «Справочника оценщика-2024. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера корректировки на состояние отделки выглядят следующим образом:

9.11.3. Объекты свободного назначения

Матрицы коэффициентов

Таблица 425. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки объектов недвижимости		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,11	1,25	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,90	1,00	1,13	1,24
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,89	1,00	1,10
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,71	0,80	0,91	1,00

Корректировка вводилась на основании данных вышеуказанной таблицы.

По всем остальным ценообразующим факторам Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, внесение корректировок не требуется.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлено в разделе ниже.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Табл. 7 – Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м	95 914	66 667	90 000
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	1,000	1,000	1,000
Корректировка на условия продажи (предложения)	1,000	1,000	1,000
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,000	1,000	1,000
Корректировка на цену предложения	0,945	0,945	0,945
Корректировка на дату продажи	1,000	1,000	1,000
Корректировка на местоположение	1,000	1,000	1,000
Корректировка на площадь	0,963	0,974	1,013
Корректировка на отдельный вход	1,000	1,190	1,000

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка на состояние отделки	0,890	0,890	0,890
Корректировка на этаж	1,000	1,050	1,000
Корректировка на физическое состояние дома	0,750	0,750	0,750
Корректировка на витринное остекление	1,000	1,000	0,880
Скорректированная рыночная стоимость 1 кв. м объекта-аналога, руб.	58 263	51 179	50 608
Среднее значение рыночной стоимости, руб./кв.м (с учетом НДС)	53 350		
Среднее значение рыночной стоимости, руб./кв.м (без НДС)	44 458		
Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	18 853 890		
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	15 711 575		

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оказания услуг по оценке, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i$$

где: **C** – итоговая величина рыночной стоимости объектов, руб.;

C_i – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

K_i – весовые коэффициенты (вес) каждого из подходов (сумма K_i = 1).

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Результаты оценки приведены в следующей таблице:

Табл. 8 - Результаты оценки, полученные при применении подходов

Объект оценки	Ед. изм.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Нежилое помещение общей площадью 353,4 кв.м. с кадастровым номером: 32:28:0031101:3116, расположенное по адресу: Брянская область, г. Брянск, ул. Красноармейская, д 170 Б.	руб. (без учета НДС)	15 711 575	Не применялся	Не применялся

Согласования результатов не требуется.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с договором №11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 353,45 кв.м. с кадастровым номером: 32:28:0031101:3116, расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, ул. Красноармейская, д 170 Б.

Оценка проведена по состоянию на 12 августа 2024 года в целях утверждения Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о наличии и состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

15 711 575

***(Пятнадцать миллионов семьсот одиннадцать тысяч пятьсот семьдесят пять)
рублей без учета НДС***

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 и Стандартами и правилами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

Генеральный директор
ООО «Оценка-Оптимум»

Фокина И.С.

Оценщик

Ерохина А.А.

Оценщик

Мастеров И.В.

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Отчет выполнен в соответствии со Стандартами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов или с какими-то иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему Отчету и заключенному договору.
- Факты, изложенные в Отчете об оценке, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами.
- Специалисты ООО «Оценка-Оптимум» являются профессиональными оценщиками, обладающими необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами, а также имеющими достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.
- Ни одно лицо, кроме подписавших данный Отчет, не оказывали профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный Отчет.
- Ответственность ООО «Оценка-Оптимум» по услугам в области оценочной деятельности застрахована.

По всем вопросам, связанным с данным Отчетом, просим обращаться лично к нам.

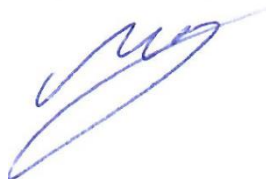
В соответствии с нашей практикой мы уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только той стороне, которой он адресован, и только для цели, указанной в отчете. Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Отчете, его часть, ссылки на него или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Оценщик



Ерохина А.А.

Оценщик



Мастеров И.В.

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «Оценка-Оптимум» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Оценка-Оптимум» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщиков:	Настоящим оценщики, подписавшие данный Отчет, подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщики, подписавшие данный Отчет, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики, подписавшие данный Отчет, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики, подписавшие данный Отчет, не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик



Ерохина А.А.

Оценщик



Мастеров И.В.

13. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

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

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из

саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к

наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Специальные термины

Право требования – право, принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано другому лицу по сделке (уступка требования (цессия)) или перейти к другому лицу на основании закона.

Уступка права требования представляет собой перемену кредитора в обязательстве в результате совершения кредитором соответствующей сделки, как правило, путем заключения двустороннего соглашения (договора) между прежним и новым кредитором (ст. 382 ГК РФ). Уступка права требования допускается, если она не противоречит закону, иным правовым

актам или договору (ст. 388 ГК РФ). Кредитор может передать свои права по данному договору без согласия должника, поэтому цедент либо цессионарий должны лишь письменно сообщить дебитору об уже состоявшейся передаче прав.

Ставка дисконтирования - процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату проведения оценки.

Безрисковая ставка - минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Ограничения (обременения) - ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.).

Цессия - уступка прав требования или иного имущества, права собственности на которое подтверждаются некими документами (титолом).

Субсидиарная ответственность- это финансовая ответственность физического лица в размере всей непогашенной задолженности компании перед кредиторами и уполномоченными органами.

14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
5. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный закон № 225-ФЗ от 21 июля 2014 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
7. Федеральный закон №127-ФЗ от 26 октября 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» ст. 201.

Стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.;

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.;
8. Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.

Научная литература:

1. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость» 2020 г. под ред. Л.А. Лейфера.
2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Издательство: КноРус. 2016. С. 352.
3. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Бакулина А.А. Девелопмент в недвижимости. Монография. Издательство: КноРус. 2017 г.
4. Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК, **2018**. - 238 с.
5. Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP LambertAcademicPublishing, **2015**. - 104 с.
6. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Якубова Д.Н., Бакулина А.А. Основы оценки стоимости имущества. Издательство: КноРус. 2014 г.
7. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические методы оценки стоимости имущества. Издательство Маросейка, 2014 г.
8. Оценка недвижимости. – 11-е изд./Пер. с англ. Под общ.ред. И.Л. Артеменкова. - 2-е изд., испр. и доп. М., 2007.
9. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001 г.
10. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, Издательство «СПбГТУ», 1997.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости/Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело,1998.
12. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. – М.: Дело, 1995.
13. Буга А.В., Хохлова В.В., Полякова Е.В. Формирование стоимости коммерческой недвижимости и ее оценка // Экономика и управление народным хозяйством (Санкт-Петербург). 2019. № 5 (7). С. 65-74.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

15.1. ПРИНТ-СКРИНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Объект-аналог №1

bryansk.cian.ru/sale/commercial/293448963/

Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Брянске > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Брянске > Советский > улица Дуки

Обновлено: вчера, 00:55 166 просмотров, 1 за сегодня

Продается Свободное назначение, 383 м²
в ЖК «Авалон»

Брянская область, Брянск, р-н Советский, ул. Дуки, 77 [На карте](#)

Пожаловаться

14 фото

Площадь
383 м²

Этаж
1 из 16

Помещение
Свободно

34 470 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 33 435 900

>

Цена за метр 90 000 ₽
Налог НДС включен: 5 745 000 ₽

+7 910 290-78-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

БСН

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
БСН НЕДВИЖИМОСТЬ
Документы проверены

РИЕЛТОР
Дмитрий Гусев

bryansk.cian.ru/sale/commercial/293448963/

Авиабилеты Яндекс

Площадь
383 м²

Этаж
1 из 16

Помещение
Свободно

В продаже помещение, имеющее очень выгодное расположение. Близость культурного центра города в виде Кургана Бессмертия, старого аэропорта как огромного быстро развивающегося жилого квартала, а также (с лета 2024) нового торгового центра Мега Грин.

Помещение расположено на первом этаже в первой линии домов, имеет панорамное остекление, большую площадь под рекламную конструкцию, парковочную зону, два входа, зону погрузки, а также высокие потолки в 3-м.

В помещении расположен действующий якорный арендатор - магазин "Пятёрочка".

При желании помещение можно разделить, сделать дополнительную входную группу и сдать нескольким арендаторам за более высокую сумму арендной платы.

Номер объекта: #1/539906/15307

[Свернуть](#)

34 470 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 33 435 900

>

Цена за метр 90 000 ₽
Налог НДС включен: 5 745 000 ₽

+7 910 290-78-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

БСН

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
БСН НЕДВИЖИМОСТЬ

59

ООО «Оценка-Оптимум»

bryansk.cian.ru/sale/commercial/293448963/

Авиабилеты Яндекс

Фотографии (14) Описание Расположение Похожие объявления

Свободное назначение, 383 м²

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь	383 м²
Этаж	1 из 16
Высота потолков	3,2 м
Планировка	Открытая
Вход	Отдельный с улицы

34 470 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 33 435 900

Цена за метр 90 000 ₽

Налог НДС включен: 5 745 000 ₽

+7 910 290-78-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

БСН недвижимость

Документы проверены

Объект-аналог №2

bryansk.cian.ru/sale/commercial/305039245/

Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Брянске > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Брянске > Советский > улица Фокина

Обновлено: вчера, 12:40 10 просмотров, 1 за сегодня

Продается Свободное назначение, 279 м²

Брянская область, Брянск, р-н Советский, ул. Фокина, 70 На карте

10 фото

22 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 631 000

Цена за метр 79 929 ₽

Налог УСН

+7 910 230-86-19

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Агентство Регионально Развития

РИЕЛТОР

Агент Агентство Регионально Развития

Площадь: 279 м²

Этаж: 1 из 11

Помещение: Свободно

Объект-аналог №3

bryansk.cian.ru/sale/commercial/302997259/

Авиабилеты Яндексу

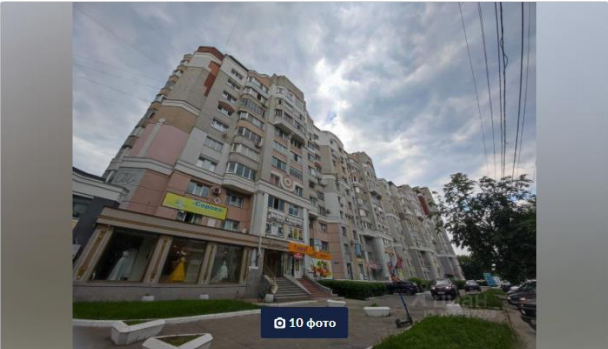
Недвижимость в Брянске > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Брянске > Советский > улица Ромашина

Обновлено: сегодня, 12:40 13 просмотров, 0 за сегодня

Продается Свободное назначение, 300 м²

Брянская область, Брянск, р-н Советский, ул. Ромашина, 32 [На карте](#)

 [Пожаловаться](#)



10 фото

 Площадь: 300 м²

 Этаж: 2 из 10

 Помещение: Свободно

20 000 000 ₽ 

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену



Цена за метр 66 667 ₽

Налог НДС включен: 3 333 333 ₽

+7 919 191-72-08

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 32498458

bryansk.cian.ru/sale/commercial/302997259/

Авиабилеты Яндексу

В продаже просторное помещение свободного назначения в центре Советского района рядом с автовокзалом и центральным рынком.

Площадь сдаётся в аренду и приносит пассивный доход
Первая линия, высокий пешеходный и автомобильный трафик
Парковка для автомобилей

Отличный вариант для вашего бизнеса и инвестиций ????

Документы:
без обременений и задолженностей
любая форма оплаты

Звоните, предоставим полную информацию, организуем просмотр, рассмотрим любое ваше предложение!

Номер объекта: #1/538473/20385

[Свернуть](#) ^

20 000 000 ₽ 

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену



Цена за метр 66 667 ₽

Налог НДС включен: 3 333 333 ₽

+7 919 191-72-08

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения

bryansk.cian.ru/sale/commercial/302997259/

АвиабилетыЯндекс

Фотографии (10)ОписаниеРасположениеПохожие объявления

Свободное назначение, 300 м²

Условия сделки

Тип сделкиСвободная продажа

Об объекте

Площадь300 м²

Этаж2 из 10

Высота потолков2,5 м

ВходОбщий с улицы

20 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 400 000

Цена за метр66 667 Р

НалогНДС включен: 3 333 333 Р

+7 919 191-72-08

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

15.2. ПРинт-скрины справочных материалов

statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3525-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024

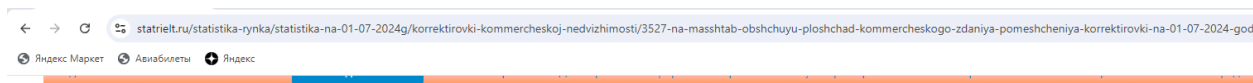
Яндекс МаркетАвиабилетыЯндекс

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrilt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,97	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,87	0,79	0,86	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,96	0,84	0,89	0,85	0,81
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,94	0,88	0,92	0,89	0,86



на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2024 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,738
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,622

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

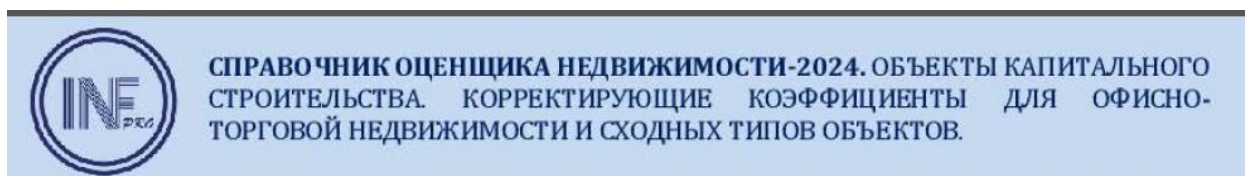
$$Ks = (So/Sa)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.



Матрицы коэффициентов

Таблица 389. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,33	
	удовл.	0,75	1,00	1,67
	неудовл.		0,60	1,00

9.11.3. Объекты свободного назначения

Матрицы коэффициентов

Таблица 425. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки объектов недвижимости		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,11	1,25	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,90	1,00	1,13	1,24
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,89	1,00	1,10
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,71	0,80	0,91	1,00



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

Матрицы коэффициентов

Таблица 472 Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Витринное остекление», усредненные по городам России.

Витринное остекление		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Этаж расположения		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,37
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,30
	цоколь/подвал	0,73	0,77	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 243. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Наличие отдельного входа		аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	отдельного входа нет	0,84	1,00

16. Приложение 2. Документы оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС № 230005-035-000033
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Оценка-Оптимум»
Юридический адрес: 111250, ул. Красноказарменная, д.9, РОСАУ
Фактический адрес: 115191, г. Москва, Гамсоновский переулок, д.2, стр.2, помещение 12
Почтовый адрес: 115191, г. Москва, Гамсоновский переулок, д.2 стр.1, подъезд 6, офис 85-94
Тел./факс (495) 287-48-60/287-48-62
ИНН 7722284629
р/с 40702810101200003918 в ОАО «АЛЬФА-БАНК»
к/с 30101810200000000593
КПП 772201001, БИК 044525593

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	4 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 240005-035-000033 от 12.03.2024 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «01» апреля 2024 г. по «31» марта 2025 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 240005-035-000033 от 12.03.2024 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Страховщик: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Начальник отдела страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  /Туманова О.А./ М.П. Дата выдачи: «12» марта 2024 г.	Страхователь: ООО «Оценка-Оптимум» Генеральный директор  /Фокина И.С./ М.П.
--	---

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 009287 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 009287 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Ерохина Анастасия Александровна
Паспортные данные: Сер. 4610 №942341 выдан ТП в гор. Электроугли ОУФМС России по Московской обл. в Ногинском р-не (код подразделения - 500-099) 26.02.2010
Адрес регистрации: 142900, Московская область, г. Электроугли, ул. Маяковского, д. 38, кв./оф. 21 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): | 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполняющим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Ерохина Анастасия Александровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Ерохина Анастасия Александровна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 503118966567
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
10 декабря 2014 года, регистрационный № 009287

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0002669 *

ООО «ИТ-ТРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень 6 A4792

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к Договору страхования ответственности оценщика

№922/2300170783

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

Дата выдачи полиса «20» декабря 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ерохина Анастасия Александровна Адрес: Московская обл., гор. Электроугли, ул. Маяковского, д.38, кв.21 Паспорт 4610 № 942341 выдан «26» февраля 2010 г. ТП в гор. Электроугли ОУФМС России по Московской обл. в Ногинском р-не. E – mail: info@vsk-gr.ru ; тел.: +7 495-269-77-99
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «14» января 2023 г. по 24 часа 00 минут «13» января 2024 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «14» января 2022 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	По настоящему Договору франшиза не установлена.
6. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
7. Прилагаемые документы:	- Договор страхования ответственности оценщика №922/2300170783 от «20» декабря 2022 г.; - Заявление на страхование ответственности оценщика от «20» декабря 2022 г.; - Правила страхования ответственности оценщиков от «21» июля 2021 г.
Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия»	
Представитель страховщика:	Код: 3418588
Нечаев О.А.	3418588

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

Страхователь:

Андеррайтер ДАПБ

М.П.

(подпись)

Семухин Д.В.

(подпись)

/Ерохина А.А.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2615928252

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

Дата выдачи полиса «28» мая 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Мастеров Илья Витальевич Адрес по месту регистрации: Москва г., Ясенева ул., д. 34, кв. 429 Дата рождения: «22» февраля 1991 г. Паспорт: серия 5410 № 197282 выдан: «07» апреля 2011 г. Межрайонным отделом УФМС России по Орловской области E – mail: masterov@vsk-gr.ru тел. (495) 269-77-99
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «04» июня 2024 г. по 24 часа 00 минут «03» июня 2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «04» июня 2018 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	По настоящему Договору франшиза не установлена.
6. Страховая премия:	10 700 (Десять тысяч семьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Договор страхования ответственности оценщика № 922/2615928252 от «28» мая 2024 г.; - Заявление на страхование ответственности оценщика от «28» мая 2024 г.; - Правила страхования ответственности оценщиков от «21» июля 2021 г.
9. Прочие условия:	Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».
Представитель страховщика:	Кацай С.Б. Код: 13272170

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.
Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».

Андеррайтер ДАИТБ

Страхователь:

М.П. / Семухин Д.В.

/Мастеров И.В.

(подпись)

(подпись)











17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

900000964_15952467



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-90960/16-103-95

25 мая 2017 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Гогенчаренко С.В., при ведении протокола секретарем Троян А.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании по существу дело о признании Маркус Ларисы Ивановны (дата рождения: 06.11.1957 г., место рождения: город Москва, адрес регистрации: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв. 34) при участии: от должника – Артемьева Е.В., по дов. от 23.06.2016 г., от финансового управляющего – Ивакин И.А., по дов. от 10.01.2017 г., от ООО «Внешпромбанк» – Плотникова Т.В., по дов. от 23.03.2016 г., от ПАО Банк ВТБ 24 – Архипенко А.Ю., по дов. от 01.10.2015 г.,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 18.10.2016 г. по настоящему делу в отношении Маркус Л.И. введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Рожков Ю.В., соответствующие сведения опубликованы 29.10.2016 г. в газете «Коммерсантъ» № 202.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению дело по существу.

В ходе судебного заседания представитель финансового управляющего просит признать гражданина – Маркус Ларису Ивановну несостоятельным (банкротом) и ввести в отношении нее процедуру реализации имущества гражданина.

Представители должника и ООО «Внешпромбанк» возражали против признания Маркус Л.И. несостоятельным (банкротом) и введения в отношении нее процедуры реализации имущества гражданина, указав на находящееся на рассмотрении суда заявление о признании недействительными решений первого собрания кредиторов Маркус Л.И.

Заслушав мнения лиц, участвующих в деле, оценив в соответствии со ст. 71 АПК РФ доводы в совокупности с представленными в их обоснование доказательствами, арбитражный суд посчитал возможным признать Маркус Л.И. несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении нее процедуру реализации имущества гражданина, учитывая при этом следующее.

В соответствии со ст. 213.3 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве) правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании гражданина банкротом обладают гражданин, конкурсный кредитор, уполномоченный орган.

Заявление о признании гражданина банкротом принимается арбитражным судом при условии, что требования к гражданину составляют не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, если иное не предусмотрено Законом о банкротстве.

Размер требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов Маркус Л.И. на дату проведения первого собрания кредиторов, согласно отчету финансового управляющего от 27.02.2017 г., составил 319 671 461 руб., обязательства должника не исполнены им более чем в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, что свидетельствует о том, что гражданин перестал исполнять денежные обязательства, срок исполнения которых наступил.

При таких обстоятельствах арбитражный суд пришел к выводу о наличии у должника признаков банкротства, установленных ст. 213.3 Закона о банкротстве.

В связи с отсутствием в материалах дела доказательств соответствия Маркус Л.И. требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным п. 1 ст. 213.13 Закона о банкротстве, а также ничем не опровергнутыми доводами финансового управляющего о том, что у гражданина

отсутствуют достаточный источник доходов и имущество, за счет которых могут быть полностью или частично погашены требования кредиторов, арбитражный суд признал подлежащими применению в отношении Маркуса Л.И. положения п. 8 ст. 213.6 Закона о банкротстве.

Первым собранием кредиторов должника 28.02.2017 г. принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании гражданина банкротом и введении реализации его имущества.

Решения первого собрания кредиторов должника судом недействительными не признавались, в связи с чем, возражения должника и ООО «Внешпромбанк» суд посчитал необоснованными.

ПАУ ЦФО в материалы дела представлена информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Рожкова Юрия Владимировича требованиям, предусмотренным ст. 20 и 20.2 Закона о банкротстве, и изъявившего согласие быть утвержденным финансовым управляющим в настоящем деле о несостоятельности (банкротстве).

Поскольку кандидатура Рожкова Ю.В. соответствует требованиям, установленным нормами Закона о банкротстве, суд признает возможным утвердить его финансовым управляющим должника с вознаграждением, установленным Законом о банкротстве.

На основании изложенного и руководствуясь положениями ст. 32, 33, 134, 137, 213.3 - 213.6, 213.13 и главы X Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 64-68, 71, 75, 110, 156, 176 и 223 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать Маркус Ларису Ивановну (дата рождения: 06.11.1957 г., место рождения: город Москва, адрес регистрации: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв. 34) несостоятельным (банкротом).

Ввести в отношении Маркуса Ларисы Ивановны процедуру реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

Утвердить Рожкова Юрия Владимировича (регистрационный номер в реестре ПАУ ЦФО - 347, ИНН 771812136226, адрес для направления корреспонденции: 109147, г. Москва, а/я 194) финансовым управляющим Маркуса Ларисы Ивановны.

Финансовому управляющему Рожкову Ю.В. направить для опубликования сведения о признании Маркуса Л.И. несостоятельным (банкротом) и введении реализации имущества гражданина в порядке ст. 28 и 213.7. Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», доказательства осуществления публикации представить в арбитражный суд незамедлительно.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего на 14 ноября 2017 г. в 14 час 10 мин в помещении Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал № 11024, этаж 11.

Финансовому управляющему заблаговременно до судебного разбирательства обеспечить представление в арбитражный суд письменного отчета о проделанной работе с приложением подлинных документов, подтверждающих изложенные в отчете сведения.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом и введении реализации его имущества наступают последствия, предусмотренные п. 5, 6 и 7 ст. 213.25, ст. 213.30 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

С.В. Гончаренко

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 06.10.2022, поступившего на рассмотрение 06.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г. № КУВИ-999/2022-1200785			
Кадастровый номер:	32:28-0031101:3116		
Номер кадастрового квартала:	32:28-0031101		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.12.2013		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1738/01; Кадастровый номер 32:28:0031101:2139; Кадастровый номер 32:28:0031101:2140; Условный номер 15-01/28-37-955
Адрес:	Брянская область, г. Брянск, ул. Красноармейская, д. 170Б
Площадь:	353.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение магазин "Просвещение"
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7083281.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	32:28:0031101:211
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом нижепере:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
М.П. ООО "Специализированная компания по проектированию и строительству объектов капитального строительства"		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 6
06.10.2022г. № КУВН-999/2022-1200785		
Кадастровый номер:		32:28:0031101:3116
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения об части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Рыбаков Максим Константинович	

[illegible]

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г. № КУВН-999/2022-1200785			
Кадастровый номер:		32:28:0031101:3116	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Маркус Лариса Ивановна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 32:28:0031101:3116-32/084/2022-159 05.03.2022 11:10:54
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		21.07.2022 16:37:47
	номер государственной регистрации:		32:28:0031101:3116-32/074/2022-160
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 341408441/7753, выдан 20.07.2022, ОСП по Центральному АО №1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ МП	инициалы, фамилия
		Безопасность информации М.П. 06.10.2022 № 10.08.2025	

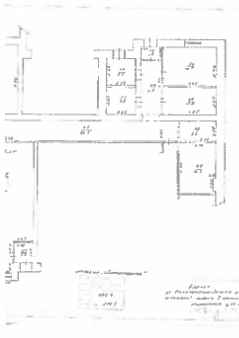
Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г. № КУВН-999/2022-1200785			
Кадастровый номер:		32:28:0031101:3116	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ МП	инициалы, фамилия
		Безопасность информации М.П. 06.10.2022 № 10.08.2025	

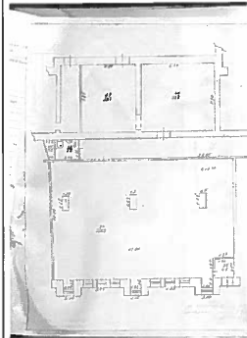
Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г. № КУВН-999/2022-1200785			
Кадастровый номер: 32:28:0031101:3116		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 21830032146 М.П. 06.10.2022 12:00:00 Ключевой материал: 32:28:0031101:3116 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
06.10.2022г. № КУВН-999/2022-1200785			
Кадастровый номер: 32:28:0031101:3116		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 21830032146 М.П. 06.10.2022 12:00:00 Ключевой материал: 32:28:0031101:3116 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		