

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Оценочная компания «Юрдис»



_____/Терешонок А.Г./

Отчет об оценке №1023/10/2020-1

об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности

Период проведения оценки	27.10.2020 г. – 01.03.2021 г.
Дата составления Отчета:	01.03.2021 г.
Дата определения стоимости	27.10.2020 г.
Договор:	№ 1023/10/2020 от 27.10.2020 г.
Заказчик:	Конкурсный управляющий КПК «НАРОДНАЯ КАССА» Иванов Дмитрий Владимирович
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Москва, 2021 г.

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Иванову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Владимирович!

В соответствии с Договором возмездного оказания услуг №1023/10/2020 от 27.10.2020 г., специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 27.10.2020 г. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – для последующей реализации.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки – объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности по состоянию на 27.10.2020 г., составляет:

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, руб.
Помещение (квартира), назначение жилое, общая площадь 48,6 кв.м, кадастровый номер 86:09:0101003:2172, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, ул Гастелло, д. 41, кв. 18	1 830 530 (НДС не облагается)	
Помещение (квартира), назначение жилое, общая площадь 46,9 кв.м, кадастровый номер 86:09:0301001:2476, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Советский, пгт. Пионерский, ул. Комсомольская, д. 11, кв. 10	1 563 084 (НДС не облагается)	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, руб.
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 87,3 кв.м, кадастровый номер 86:22:0005002:1085, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул. Железнодорожная, д. 27	2 626 755	3 152 106
Единый объект недвижимости: помещение, назначение нежилое, общая площадь 37,8 кв.м, кадастровый номер 33:04:010134:469, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н. Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, д. 6, пом. 3, с расположенным под зданием земельным участком	206 161	247 393
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 64,9 кв.м, кадастровый номер 33:18:000317:621, адрес (местонахождение): Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденева, д. 3	2 248 772	2 698 526
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 251,6 кв.м, кадастровый номер 33:18:000540:714, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул. 50 лет Октября, д. 15	7 756 366	9 307 639
Единый объект недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь 223,3 кв.м, кадастровый номер 33:04:010130:84, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, МО город Юрьев-Польский (городское поселение), г. Юрьев-Польский, ул Герцена, д. 2, с расположенным под зданием земельным участком	1 179 257	1 415 108
Единый объект недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь 244,8 кв.м, кадастровый номер 33:04:010139:465, адрес (местонахождение): Владимирская область, Юрьев-Польский район, г.Юрьев-Польский, пл. Советская, д.7-А, с расположенным под зданием земельным участком	6 233 917	7 480 700
Итого	23 644 842	27 695 086

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

**С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «Юрдис»**



Терешонок А.Г.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	9
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	10
1.1. СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
1.2. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ.....	11
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
2.2. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ	12
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
3.1. Допущения, на которых должна основываться оценка	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
4.1. ЗАКАЗЧИКИ	14
4.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ.....	14
4.3. ОЦЕНЩИК И СПЕЦИАЛИСТ ИСПОЛНИТЕЛЯ	14
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
5.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
6.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
6.4. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	25
6.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
6.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО влияющие на его стоимость	42
6.7. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	42
6.8. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	42
6.9. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	53
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	54
8.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	56
8.2.3.	75
<i>Анализ рынка коммерческой недвижимости Владимирской области по состоянию на дату оценки.....</i>	<i>75</i>
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	110
9.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ.....	110
9.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	110
9.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	110
9.3.1. <i>Затратный подход.....</i>	<i>110</i>
9.3.2. <i>Сравнительный подход.....</i>	<i>111</i>
9.3.3. <i>Доходный подход.....</i>	<i>111</i>
9.3.4. <i>Согласование результатов</i>	<i>112</i>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

9.4.	ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ	112
9.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	113
9.5.1.	<i>Выбор единицы сравнения</i>	<i>114</i>
9.5.2.	<i>Подбор объектов-аналогов</i>	<i>114</i>
9.5.3.	<i>Введение и обоснование корректировок.....</i>	<i>118</i>
9.5.4.	<i>Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>121</i>
9.5.5.	<i>Выбор единицы сравнения</i>	<i>125</i>
9.5.6.	<i>Подбор объектов-аналогов</i>	<i>125</i>
9.5.7.	<i>Введение и обоснование корректировок.....</i>	<i>133</i>
9.5.8.	<i>Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>140</i>
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	151
9.1.1.	<i>Определение рыночной арендной платы.....</i>	<i>152</i>
9.1.1.	<i>Определение величины потенциального валового дохода (ПВД).....</i>	<i>177</i>
9.1.2.	<i>Определение операционных расходов</i>	<i>178</i>
9.1.3.	<i>Определение чистого операционного дохода.....</i>	<i>179</i>
9.1.4.	<i>Определение коэффициента капитализации</i>	<i>179</i>
9.1.5.	<i>Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....</i>	<i>180</i>
9.2.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	182
10.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	184
10.1.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	184
10.2.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	186
10.3.	Список приложений	187

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор возмездного оказания услуг №1023/10/2020 от 27.10.2020 г. между Заказчиком – Конкурсным управляющим КПК «НАРОДНАЯ КАССА» Ивановым Дмитрием Владимировичем, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 14.09.2020 г. по делу №А40-289887/19-179-348Б, именуемым в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и Исполнителем – Обществом с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2. Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Дата составления Отчета	01.03.2021 г.
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер 1023/10/2020-1
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	27.10.2020 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации
Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, принадлежащие КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объекты недвижимого имущества, принадлежащие КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности, согласно Приложению №2 к Договору возмездного оказания услуг № 1023/10/2020 от 27.10.2020 г.
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правоустанавливающие документы	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
Правообладатель	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Обременения прав	Арест
Первоначальная и остаточная балансовые стоимости по состоянию на дату оценки, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Затратный подход, без учета НДС, руб.	Сравнительный подход, без учета НДС, руб.	Доходный подход, без учета НДС, руб.
Помещение (квартира), назначение жилое, общая площадь 48,6 кв.м, кадастровый номер 86:09:0101003:2172, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, ул Гастелло, д. 41, кв. 18	Не применялся	1 830 530 (НДС не облагается)	Не применялся
Помещение (квартира), назначение жилое, общая площадь 46,9 кв.м, кадастровый номер 86:09:0301001:2476, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Советский, пгт. Пионерский, ул. Комсомольская, д. 11, кв. 10	Не применялся	1 563 084 (НДС не облагается)	Не применялся
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 87,3 кв.м, кадастровый номер 86:22:0005002:1085, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул. Железнодорожная, д. 27	Не применялся	2 866 845	2 386 664
Единый объект недвижимости: помещение, назначение нежилое, общая площадь 37,8 кв.м, кадастровый номер 33:04:010134:469, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н. Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, д. 6, пом. 3, с расположенным под зданием земельным участком	Не применялся	206 161	Не применялся
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 64,9 кв.м, кадастровый номер 33:18:000317:621, адрес (местонахождение): Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденева, д. 3	Не применялся	2 242 814	2 254 730
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 251,6 кв.м, кадастровый номер 33:18:000540:714,	Не применялся	7 606 371	7 906 360

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование объекта	Затратный подход, без учета НДС, руб.	Сравнительный подход, без учета НДС, руб.	Доходный подход, без учета НДС, руб.
адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул. 50 лет Октября, д. 15			
Единый объект недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь 223,3 кв.м, кадастровый номер 33:04:010130:84, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, МО город Юрьев-Польский (городское поселение), г. Юрьев-Польский, ул Герцена, д. 2, с расположенным под зданием земельным участком	Не применялся	1 052 860	1 305 654
Единый объект недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь 244,8 кв.м, кадастровый номер 33:04:010139:465, адрес (местонахождение): Владимирская область, Юрьев-Польский район, г.Юрьев-Польский, пл. Советская, д.7-А, с расположенным под зданием земельным участком	Не применялся	6 005 434	6 462 400

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки - объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности по состоянию на 27.10.2020 г., составляет:

Таблица 4. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, руб.
Помещение (квартира), назначение жилое, общая площадь 48,6 кв.м, кадастровый номер 86:09:0101003:2172, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, ул Гастелло, д. 41, кв. 18	1 830 530 (НДС не облагается)	
Помещение (квартира), назначение жилое, общая площадь 46,9 кв.м, кадастровый номер 86:09:0301001:2476, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, пгт. Пионерский, ул. Комсомольская, д. 11, кв. 10	1 563 084 (НДС не облагается)	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, руб.
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 87,3 кв.м, кадастровый номер 86:22:0005002:1085, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул. Железнодорожная, д. 27	2 626 755	3 152 106
Единый объект недвижимости: помещение, назначение нежилое, общая площадь 37,8 кв.м, кадастровый номер 33:04:010134:469, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н. Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, д. 6, пом. 3, с расположенным под зданием земельным участком	206 161	247 393
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 64,9 кв.м, кадастровый номер 33:18:000317:621, адрес (местонахождение): Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденева, д. 3	2 248 772	2 698 526
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 251,6 кв.м, кадастровый номер 33:18:000540:714, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул. 50 лет Октября, д. 15	7 756 366	9 307 639
Единый объект недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь 223,3 кв.м, кадастровый номер 33:04:010130:84, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, МО город Юрьев-Польский (городское поселение), г. Юрьев-Польский, ул Герцена, д. 2, с расположенным под зданием земельным участком	1 179 257	1 415 108
Единый объект недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь 244,8 кв.м, кадастровый номер 33:04:010139:465, адрес (местонахождение): Владимирская область, Юрьев-Польский район, г.Юрьев-Польский, пл. Советская, д.7-А, с расположенным под зданием земельным участком	6 233 917	7 480 700
Итого	23 644 842	27 695 086

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

2. Задание на оценку

Наименование показателя	Значение показателя
Субъект права	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, принадлежащие КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объекты недвижимого имущества, принадлежащие КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности, согласно Приложению №2 к Договору возмездного оказания услуг № 1023/10/2020 от 27.10.2020 г.
Права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Обременения прав	Арест
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	27.10.2020 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Дополнительные результаты оценки расчетной величины (если требуются)	Не требуется определять
Необходимость приведения возможных границ интервала стоимости	Не требуется указывать
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - Правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными. - Объект оценки не обладает скрытыми дефектами. - Источники информации, которые будут использованы в Отчете, являются достоверными. - Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по отчету, за исключением случаев, если это прямо указано в Договоре. - Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. - Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным. - Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться. - Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые, как для определения стоимости оценки объектов, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке. <p>В процессе оказания Услуг могут быть определены дополнительные допущения и ограничения.</p>
Требования к отчету об оценке	Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона об оценочной деятельности (№135-ФЗ от 29.07.1998г. в действующей редакции), Федеральным Стандартам Оценки (ФСО № 1 от 20.05.2015 № 297; ФСО № 2 от 20.05.2015 г. № 298; ФСО № 3 от 20.05.2015 № 299; ФСО № 7 от 25.09.2014 № 611), стандартам и правилам оценочной деятельности, установленным саморегулируемой

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Значение показателя
	организацией оценщика, членом которой является оценщик.

1.1. Срок (период) проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились в период с 27.10.2020 г. по 01.03.2021 г.

1.2. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», дается следующее определение рыночной стоимости: «Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

Определения рыночной стоимости, приведенные в Федеральном законе и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», по смыслу полностью аналогичны.

Таким образом, для целей и задач проведения настоящей оценки оценщик определяет рыночную стоимость.

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

2.1. Информация о применяемых стандартах оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

5. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные советом Ассоциации «СРОО «ЭС», Протокол № 11 от «12» января 2017 г.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)

2.2. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

1. Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено².

2. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения³.

3. Определение рыночной стоимости объекта оценки не учитывает виды прав и ограничения на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления⁴

² ФСО № 3 п. 9.

³ ФСО № 7 п. 30.

⁴ ФСО № 4 п. 10.

3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

3.1. Допущения, на которых должна основываться оценка

Выводы оценщика о стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в Отчете допущениями.

- Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.

- Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

- Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

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

- Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.

- Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации.

- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

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

- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

- Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

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

- Согласно ФСО 3, пункт 14 "В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления". В настоящем отчёте об оценке применялось округление до сотен тысяч согласно математическим правилам, с помощью компьютерной программы Microsoft Excel 2016.

- Осмотр объекта оценки не проводился, отчет подготовлен согласно данным и фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, без проверки данных на соответствие действительности.

- Фотоматериалы по объектам, расположенным по адресу: Владимирская область, г Юрьев-Польский, ул Герцена, д 2 и Владимирская область, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, д. 6, пом. 3 отсутствуют по причине отсутствия свободного доступа к объектам, Оценщик принял решение принять состояние отделки для данных помещений как типичное для данного рынка объектов – среднее/рабочее состояние.

4. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

4.1. Заказчики

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 5. Реквизиты Заказчика

Заказчик:	Конкурсный управляющий КПК «НАРОДНАЯ КАССА» Иванов Дмитрий Владимирович
Место нахождения:	109431, Москва г, Привольная ул, дом № 61, корпус 1
ИНН:	7721526025
КПП:	772101001
ОГРН:	1057746379459
Дата присвоения ОГРН:	05.03.2005 г.

4.2. Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460 Дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Юридический адрес:	125438, г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. XX, ком. 9-18
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-004260/19-2 от 06.07.2020 г., срок действия договора с 06 июля 2020 г. по 16 января 2021 г. Страховая сумма 1 001 000 000 руб. (Один миллиард один миллион) рублей. Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-006050/20 от 10.12.2020 г., срок действия договора с 17 января 2021 г. по 16 января 2022 г. Страховая сумма 1 100 000 000 руб. (Один миллиард сто миллионов) рублей.

4.3. Оценщик и специалист Исполнителя

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 7. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Гуркин Андрей Сергеевич
----------------------------------	-------------------------

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство о членстве в Ассоциации «СРО «Экспертный совет» о принятии в члены общества Гуркина А.С. за регистрационным №1614 от 19.03.2015 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 005640-1 от 16.03.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании, регистрационный номер 741 от 30 июня 2012 года, г. Брянск. Квалификация: Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью». Диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 050026 от 06 февраля 2015 г. выдано НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» №022-073-005009/20 от 27.02.2020 г., срок действия – с 12.03.2020 г. по 11.03.2021 г. Страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 5 лет
Местоположение оценщика	г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. XX, ком. 9-18
Контактная информация	125438, г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. XX, ком. 9-18, тел.: +7 (499) 110 52 52, электронная почта: info@urdis.ru

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчиком.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

5. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

5.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 8. Перечень документов на объект оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
2	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-289887/19-179-348 Б от 14.09.2020 г.
3	Кадастровый паспорт от 14.03.2012 г.
4	Кадастровый паспорт от 19.05.2009 г.
5	Экспликации
6	Поэтажный план
7	Акт №00000000001 от 08.11.2016 г.
8	Акт №00000000002 от 08.11.2016 г.
9	Инвентарная карточка №0000000057 от 08.11.2016 г.
10	Инвентарная карточка №0000000058 от 08.11.2016 г.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

6.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценке подлежит рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе «6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристика объекта оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 9. Описание земельного участка, кад. номер 33:04:010130:1

Наименование показателя	Значение показателя
Площадь земельного участка, кв.м	1 056,0
Кадастровый номер	33:04:010130:1
Адрес земельного участка	Владимирская обл, р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, ул Герцена, дом 2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
Кадастровая стоимость, руб. ⁵	918 096,96
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»

⁵ <https://pkk.rosreestr.ru/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Значение показателя
Правоудостоверяющие документы	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Характеристика	Форма правильная, рельеф ровный
Благоустройство территории	Благоустроена
Наличие коммуникаций	Проходят по границе земельного участка
Наличие улучшений	Нежилое здание
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны

33:04:010130:1
 Владимирская обл., р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, ул Герцена, дом 2

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	33:04:010130:1
Кадастровый квартал:	33:04:010130
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Владимирская обл., р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, ул Герцена, дом 2
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	918 096,96 руб.
Дата определения КС:	01.01.2016
Дата внесения сведений о КС:	25.12.2016

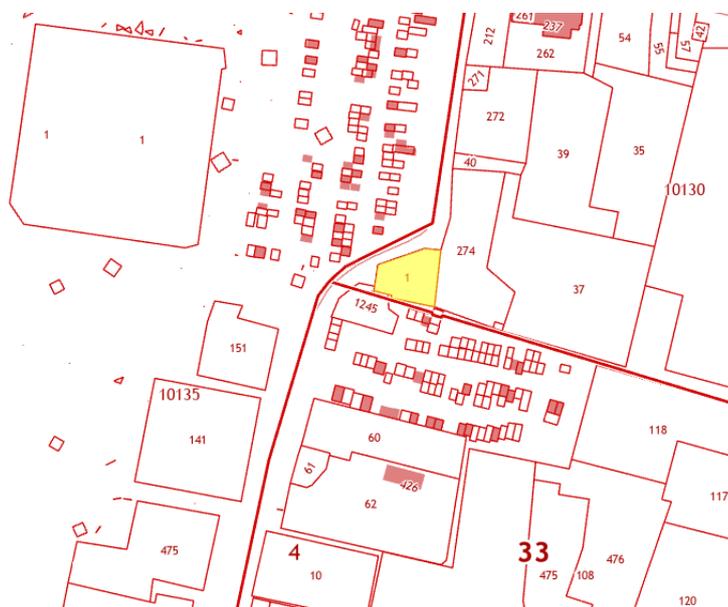


Таблица 10. Описание земельного участка, кад. номер 33:04:010134:90

Наименование показателя	Значение показателя
Площадь земельного участка, кв.м	82,0
Кадастровый номер	33:04:010134:90
Адрес земельного участка	Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, дом 6
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под гаражи
Кадастровая стоимость, руб. ⁶	133 839,58
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Правоудостоверяющие документы	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Характеристика	Форма правильная, рельеф ровный
Благоустройство территории	Благоустроена
Наличие коммуникаций	Проходят по границе земельного участка
Наличие улучшений	Здание гаража
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны

⁶ <https://pkk.rosreestr.ru/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

33:04:010134:90
обл. Владимирская, р-н Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, дом 6

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	33:04:010134:90
Кадастровый квартал:	33:04:010134
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Владимирская, р-н Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, дом 6
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	133 839,58 руб.
Дата определения КС:	01.01.2016
Дата внесения сведений о КС:	25.12.2016
Дата утверждения КС:	09.12.2016

Таблица 11. Описание земельного участка, кад. номер 33:04:010139:34

Наименование показателя	Значение показателя
Площадь земельного участка, кв.м	723,0
Кадастровый номер	33:04:010139:34
Адрес земельного участка	Владимирская обл, р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, пл Советская, на земельном участке расположен дом №7-А
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения
Кадастровая стоимость, руб. ⁷	4 593 852
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Правоудостоверяющие документы	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Характеристика	Форма неправильная, рельеф ровный
Благоустройство территории	Благоустроена
Наличие коммуникаций	Проходят по границе земельного участка
Наличие улучшений	Нежилое здание
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны

⁷ <https://pkk.rosreestr.ru/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИДС»

33:04:010139:34
 Владимирская обл, р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, пл Советская, на земельном участке расположен дом №7-А

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	33:04:010139:34
Кадастровый квартал:	33:04:010139
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Владимирская обл, р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, пл Советская, на земельном участке расположен дом №7-А
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	4 593 852 руб.
Дата определения КС:	01.01.2016

Таблица 12. Описание жилого помещения (квартиры), кад. номер 86:09:0101003:2172

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение	Жилое
Текущее использование	Квартира
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, ул Гастелло, д. 41, кв. 18
Кадастровый номер	86:09:0101003:2172
Общая площадь, кв.м	48,6
Высота потолков, м	Нет данных
Состояние отделки	Хорошее состояние
Этаж расположение	1
Наличие лоджии/балкона	Нет
Год постройки здания	1977 ⁸
Этажность здания	5
Год реконструкции	Нет данных
Основные конструктивные элементы	
Фундамент	Ленточный
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Железобетонные
Инженерно-техническое состояние	Удовлетворительное
Общие данные	
Вид права	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
Субъект права	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Дополнительная информация	Отсутствует
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Таблица 13. Описание жилого помещения (квартиры), кад. номер 86:09:0301001:2476

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение	Жилое
Текущее использование	Квартира

⁸ <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8063123>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Советский, пгт. Пионерский, ул. Комсомольская, д. 11, кв. 10
Кадастровый номер	86:09:0301001:2476
Общая площадь, кв.м	46,9
Высота потолков, м	Нет данных
Состояние отделки	Хорошее состояние
Этаж расположение	1
Наличие лоджии/балкона	Нет
Год постройки здания	Нет данных
Этажность здания	3
Год реконструкции	Нет данных
Основные конструктивные элементы	
Фундамент	Нет данных
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Железобетонные
Инженерно-техническое состояние	Удовлетворительное
Общие данные	
Вид права	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
Субъект права	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Дополнительная информация	Отсутствует
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Таблица 14. Описание нежилого помещения, кад. номер 86:22:0005002:1085

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение	Нежилое
Функциональное назначение	Свободное назначение
Текущее использование	Свободное назначение
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Железнодорожная, д 27
Кадастровый номер	86:22:0005002:1085
Общая площадь, кв.м	87,3
Высота потолков, м	Нет данных
Состояние отделки	Среднее состояние
Этаж расположение	1
Год постройки здания	2006 ⁹
Тип здания	Жилой дом
Этажность здания	5-8
Год реконструкции	Нет данных
Основные конструктивные элементы	
Фундамент	Свайный
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Железобетонные
Инженерно-техническое состояние	Хорошее
Общие данные	
Вид права	Право собственности

⁹ <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7979854>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Значение показателя
Правоустанавливающий документ	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
Субъект права	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Дополнительная информация	Отсутствует
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Таблица 15. Описание нежилого помещения, кад. номер 33:04:010134:469

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение	Нежилое
Функциональное назначение	Гараж
Текущее использование	Гараж
Адрес	Владимирская область, р-н. Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, д. 6, пом. 3
Кадастровый номер	33:04:010134:469
Общая площадь, кв.м	37,8
Высота потолков, м	Нет данных
Состояние отделки	Рабочее состояние
Этаж расположение	1
Год постройки здания	Нет данных
Этажность здания	1
Год реконструкции	Нет данных
Основные конструктивные элементы	
Фундамент	Нет данных
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Нет данных
Инженерно-техническое состояние	Удовлетворительное
Общие данные	
Вид права	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
Субъект права	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Дополнительная информация	Отсутствует
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Таблица 16. Описание нежилого помещения, кад. номер 33:18:000317:621

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение	Нежилое
Функциональное назначение	Свободное назначение
Текущее использование	Свободное назначение
Адрес	Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденеева, д. 3
Кадастровый номер	33:18:000317:621
Общая площадь, кв.м	64,9
Высота потолков, м	Нет данных
Состояние отделки	Среднее состояние
Этаж расположение	1

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Наименование показателя	Значение показателя
Год постройки здания	1995 ¹⁰
Тип здания	Жилой дом
Этажность здания	5
Год реконструкции	Нет данных
Основные конструктивные элементы	
Фундамент	Ленточный
Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Железобетонные
Инженерно-техническое состояние	Удовлетворительное
Общие данные	
Вид права	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
Субъект права	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Дополнительная информация	Отсутствует
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Таблица 17. Описание нежилого помещения, кад. номер 33:18:000540:714

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение	Нежилое
Функциональное назначение	Свободное назначение
Текущее использование	Свободное назначение
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г. Кольчугино, ул 50 лет Октября, д 15
Кадастровый номер	33:18:000540:714
Общая площадь, кв.м	251,6
Высота потолков, м	3,10
Состояние отделки	Среднее состояние
Этаж расположение	1
Год постройки здания	1979 ¹¹
Тип здания	Жилой дом
Этажность здания	5
Год реконструкции	Нет данных
Основные конструктивные элементы	
Фундамент	Ленточный
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Железобетонные
Инженерно-техническое состояние	Удовлетворительное
Общие данные	
Вид права	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
Субъект права	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Дополнительная информация	Отсутствует
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости не оказывает

¹⁰ <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8039066>

¹¹ <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8023150>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Значение показателя
	влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Таблица 18. Описание нежилого здания, кад. номер 33:04:010130:84

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение	Нежилое
Функциональное назначение	Свободное назначение
Текущее использование	Складское
Адрес	Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, МО город Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, ул Герцена, д 2
Кадастровый номер	33:04:010130:84
Общая площадь, кв.м	223,3
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Строительный объем, куб.м	Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Состояние отделки	Рабочее состояние
Год постройки здания	1970 ¹²
Этажность здания	1
Год реконструкции	Нет данных
Основные конструктивные элементы	
Фундамент	Нет данных
Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные и бетонные
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Нет данных
Инженерно-техническое состояние	Удовлетворительное
Общие данные	
Вид права	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
Субъект права	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Дополнительная информация	Отсутствует
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Таблица 19. Описание нежилого здания, кад. номер 33:04:010139:465

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение	Нежилое
Функциональное назначение	Свободное назначение
Текущее использование	Свободное назначение
Адрес	Владимирская область, Юрьев-Польский район, г. Юрьев-Польский, пл. Советская, д.7-А
Кадастровый номер	33:04:010139:465
Общая площадь, кв.м	244,8
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Строительный объем, куб.м	Нет данных
Высота потолков, м	1,50-3,00
Год постройки здания	1970 ¹³
Состояние отделки	Среднее состояние

¹² <https://rosreestr.gov.ru/>

¹³ <https://rosreestr.gov.ru/>

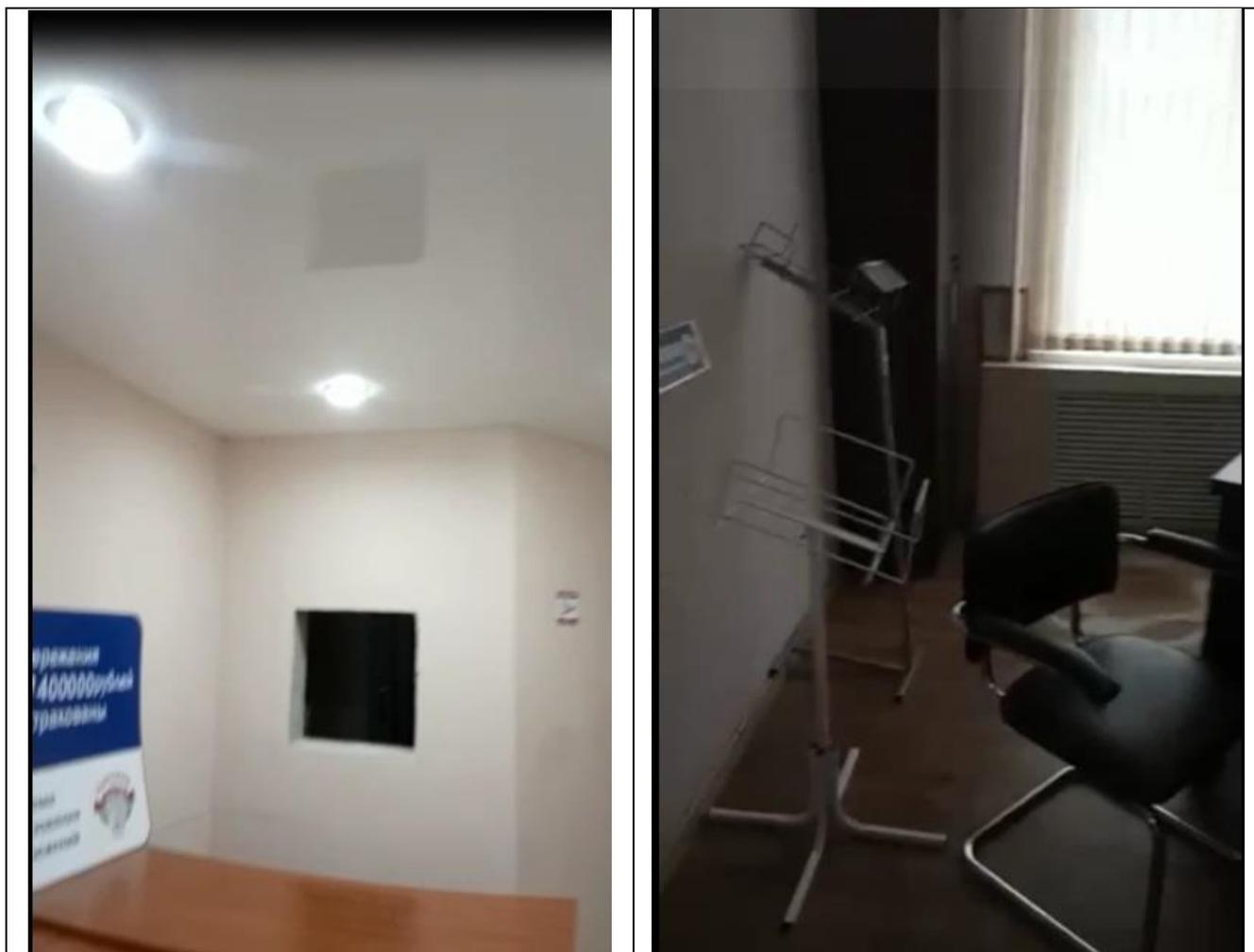
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

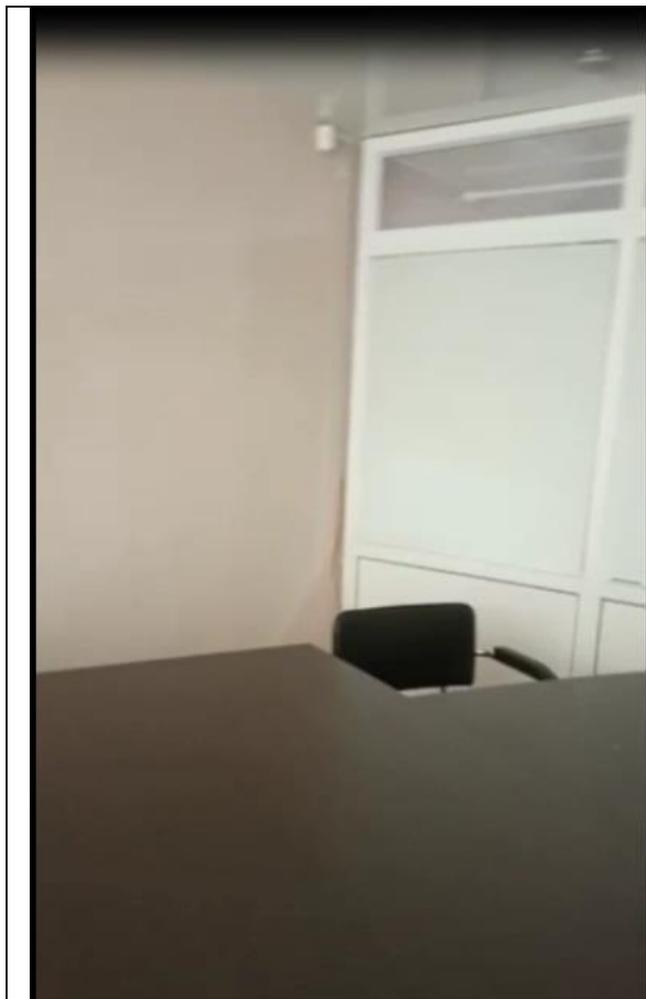
Наименование показателя	Значение показателя
Этажность здания	1
Год реконструкции	Нет данных
Основные конструктивные элементы	
Фундамент	Нет данных
Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные и бетонные
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Нет данных
Инженерно-техническое состояние	Хорошее
Общие данные	
Вид права	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5283/2020-38363 от 23.10.2020 г.
Субъект права	КПК «НАРОДНАЯ КАССА»
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Дополнительная информация	Отсутствует
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой и остаточной стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

6.4. Фотоматериалы

Помещение, назначение: жилое (квартира), кад. номер 86:09:0101003:2172

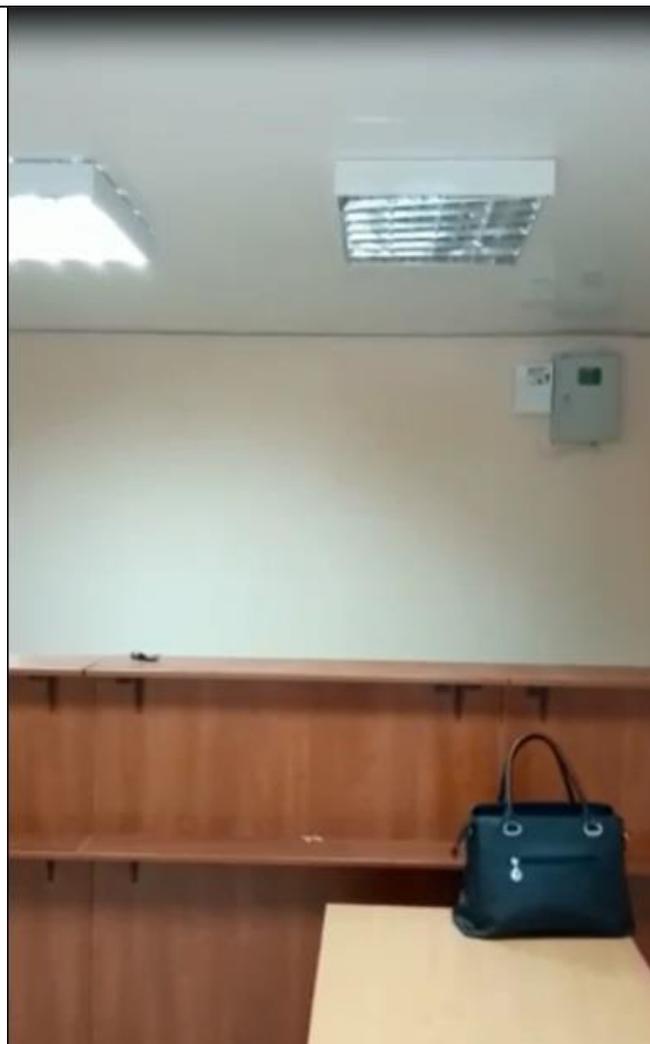
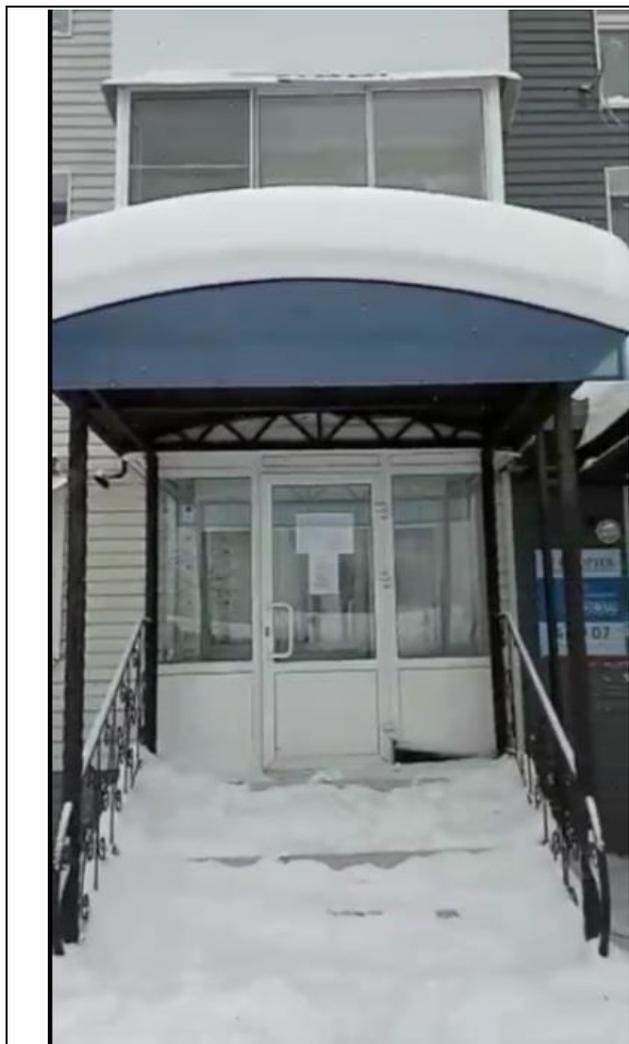




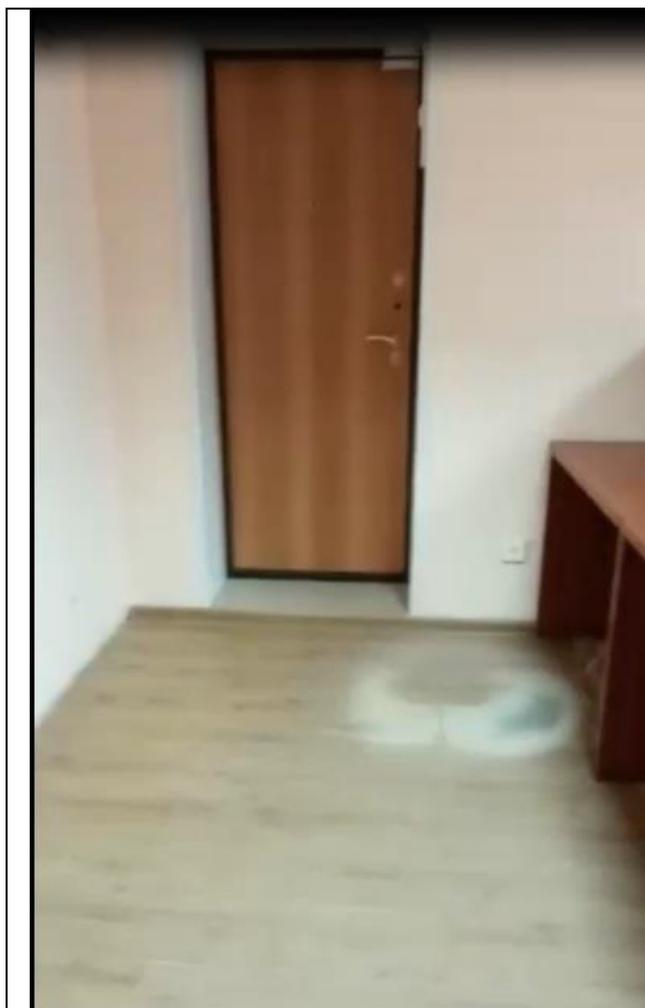




Помещения, назначение: жилое (квартира), кад. номер 86:09:0301001:2476







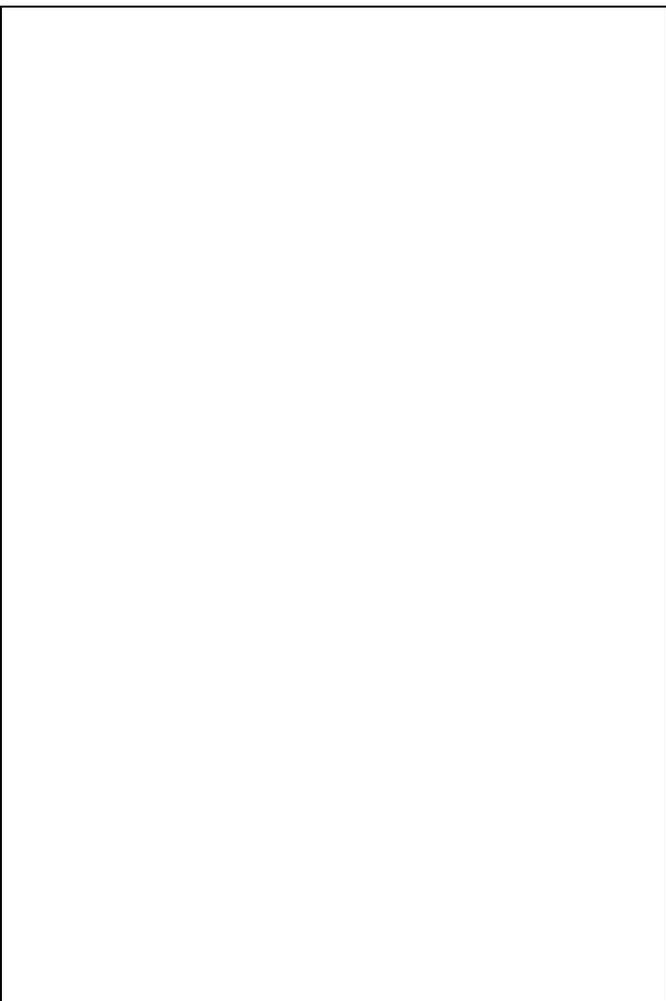


Нежилое помещение, кад. номер 86:22:0005002:1085¹⁴

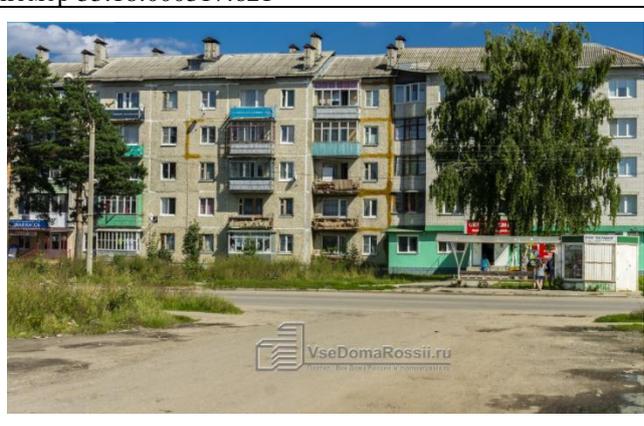
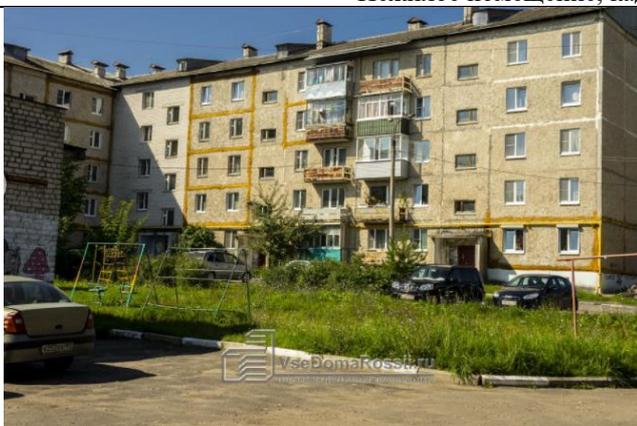


¹⁴ Фото представлены представителями заказчика и с помощью открытых источников сети интернет (<https://www.google.com/maps/place/>)



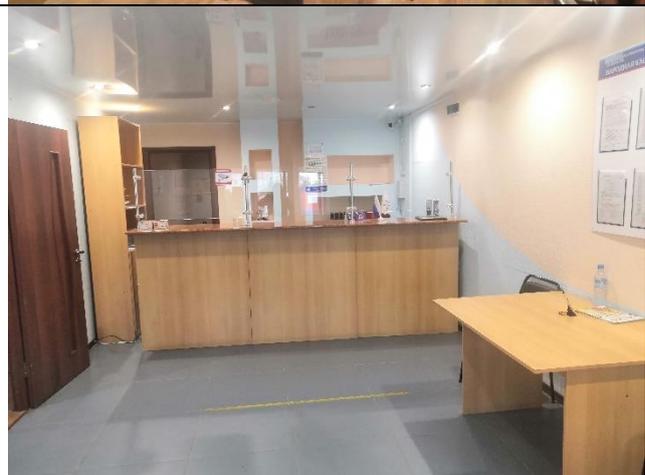
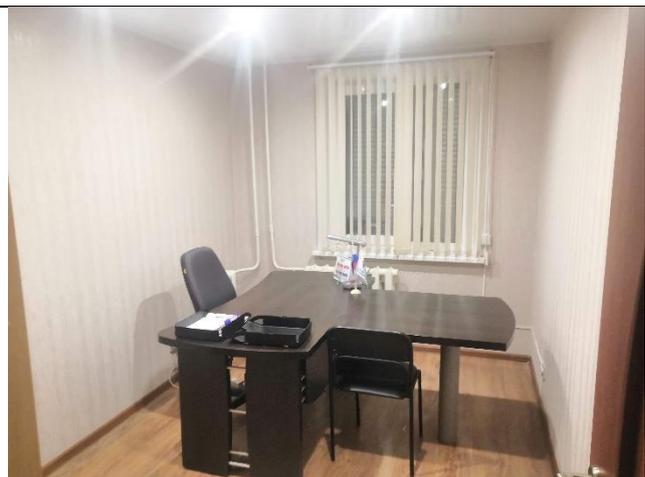


Нежилое помещение, кад. номер 33:18:000317:621¹⁵



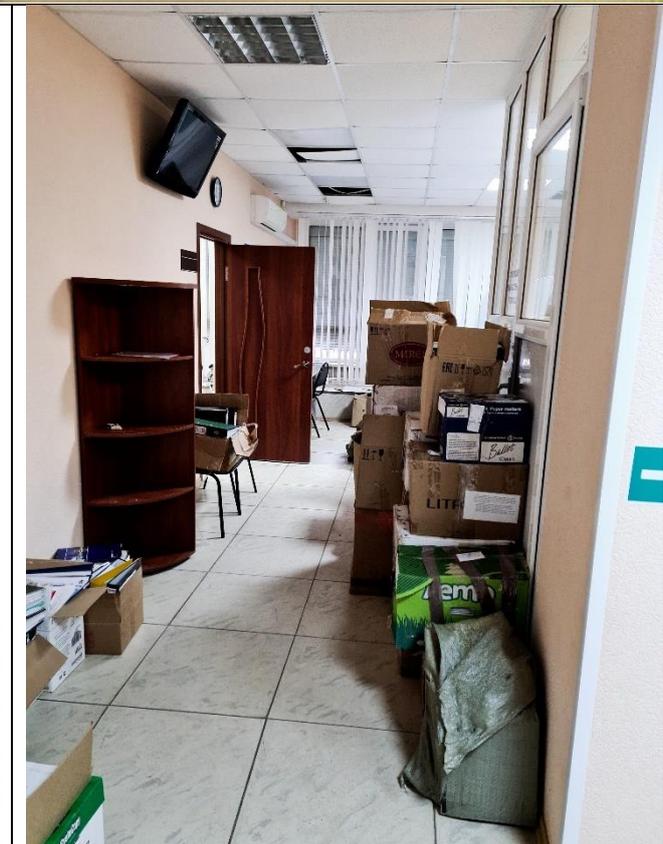
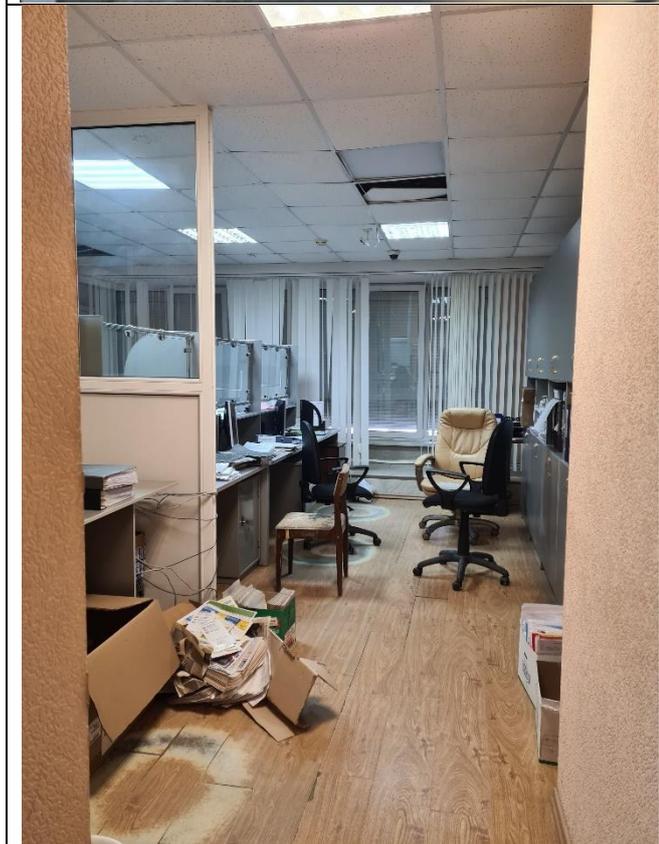
¹⁵ Фото представлены представителями заказчика и с помощью открытых источников сети интернет (<http://vladimir.vsedomarossii.ru/house/98714>)

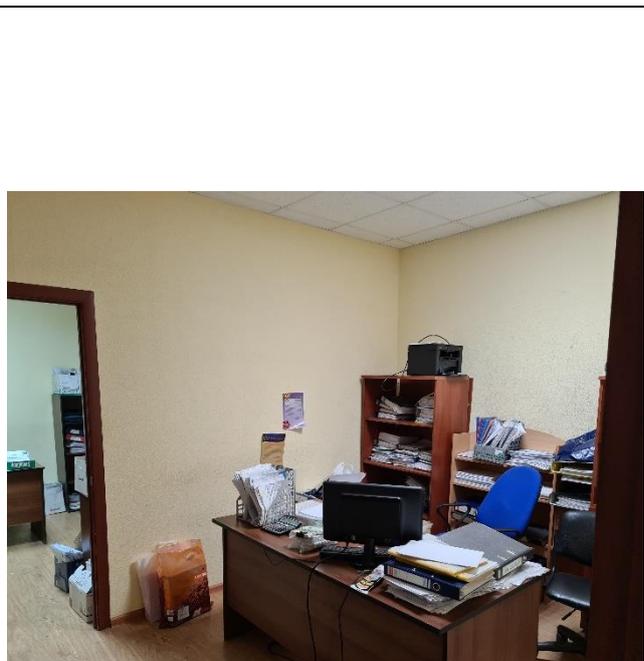
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

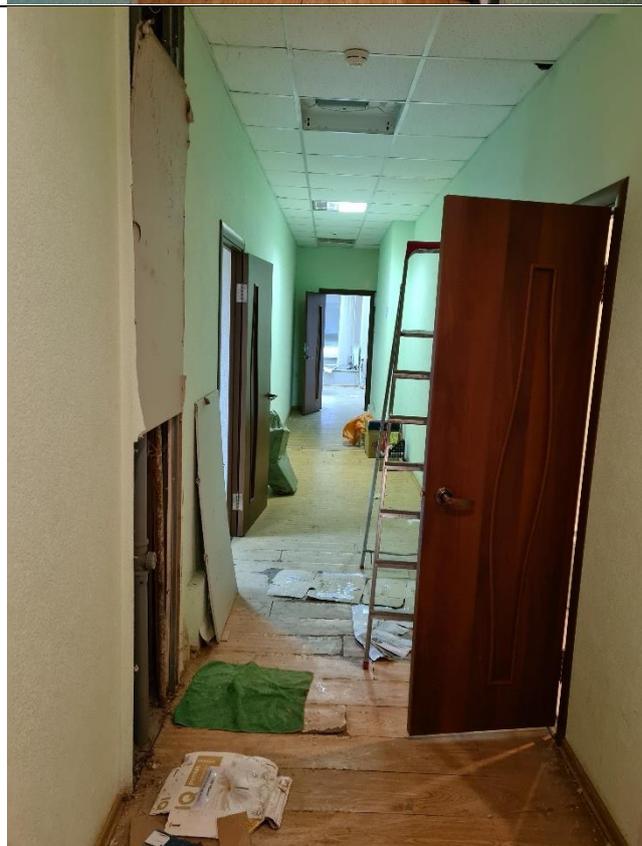


Нежилое помещение, кад. номер 33:18:000540:714¹⁶

¹⁶ Фото представлены представителями заказчика и с помощью открытых источников сети интернет (<https://vladimir.vsedomarossii.ru/house/92508>)







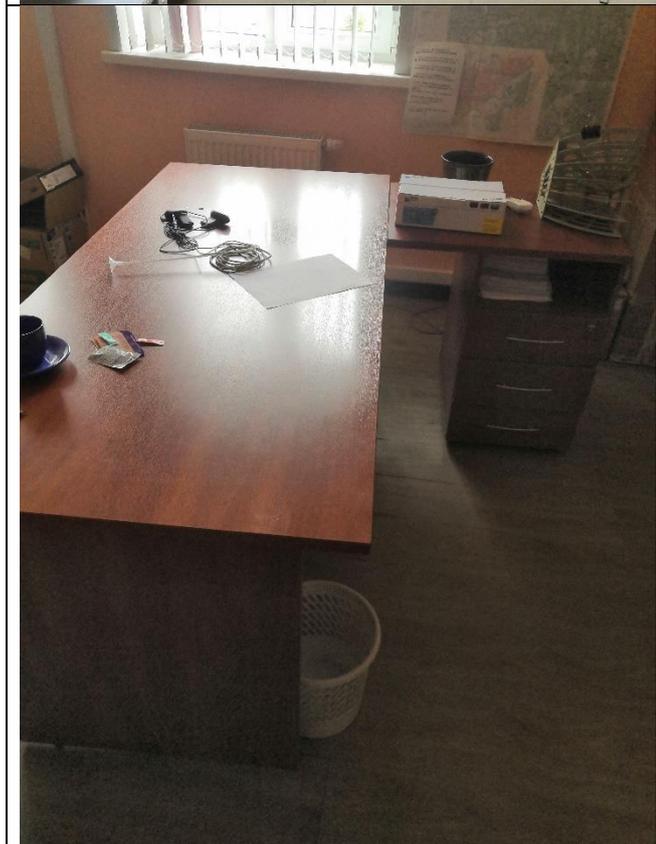
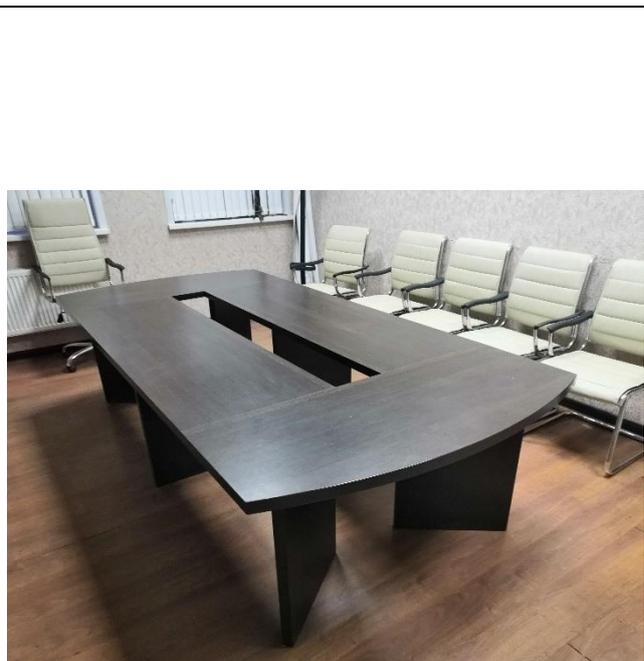
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»



Нежилое здание, кад. номер 33:04:010139:465

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»





6.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации, было выявлено, что оцениваемые объекты используются в качестве нежилых зданий и помещений свободного назначения, помещения гаража, жилого дома и квартир, земельные участки используются для размещения нежилых офисно-

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

торговых зданий, гаражей, что соответствует функциональному назначению, установленному и отраженному в документах¹⁷, предоставленных представителями Заказчика.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, оценщиком выявлены не были.

6.7. Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности.

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

Право собственности принадлежит КПК «НАРОДНАЯ КАССА». Реквизиты субъекта права представлены ниже.

Таблица 20. Реквизиты субъекта права

Место нахождения:	109431, Москва г, Привольная ул, дом № 61, корпус 1
ИНН:	7721526025
КПП:	772101001
ОГРН:	1057746379459
Дата присвоения ОГРН:	05.03.2005 г.

6.8. Обременения оцениваемых прав

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

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

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов¹⁸, оценщиком было выявлено обременение на оцениваемые объекты в виде ареста.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась в предположении отсутствия существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

6.9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Железнодорожная, д. 27, Владимирская обл, р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, ул. Герцена, дом 2, Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, дом 6, Владимирская обл, р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, пл. Советская, на земельном участке расположен дом №7-А, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, ул Гастелло, д 41, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Советский, пгт. Пионерский, ул. Комсомольская, д. 11, Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденева, д. 3, Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул 50 лет Октября, д 15.

¹⁷ Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

¹⁸ Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 21. Местоположение объекта оценки по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Железнодорожная, д. 27

Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, ул. Железнодорожная, д. 27
Характеристики местоположения	Объект расположен на окраине города, в непосредственной близости проходит ж/д станция, окружающая застройка выражена объектами жилой застройки.

Уточненное местоположение оцениваемого объекта представлено на следующих рисунках¹⁹

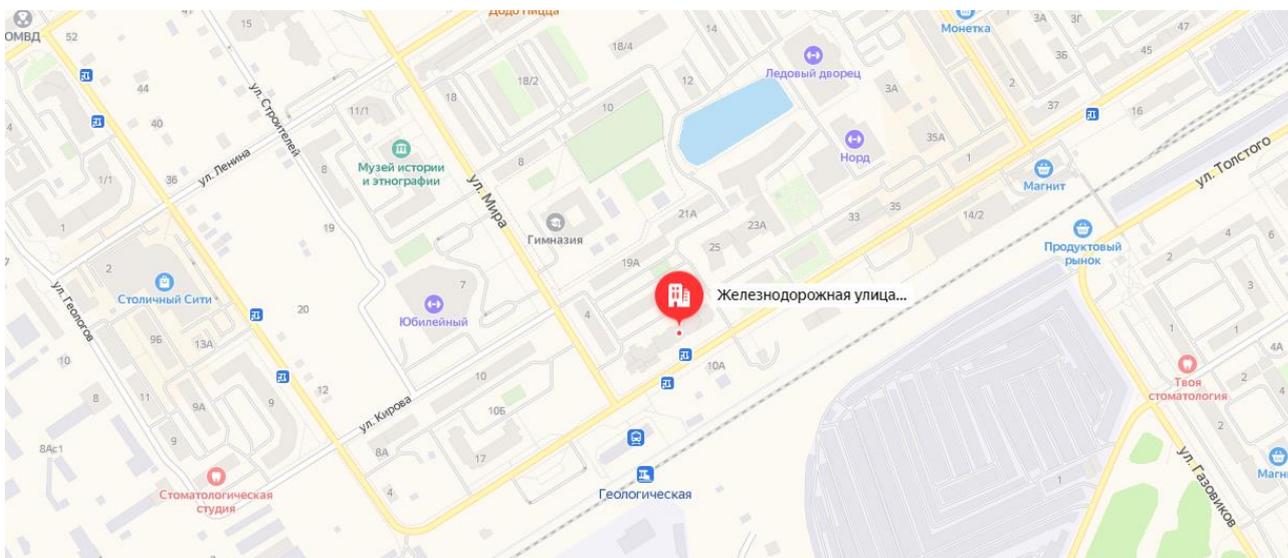
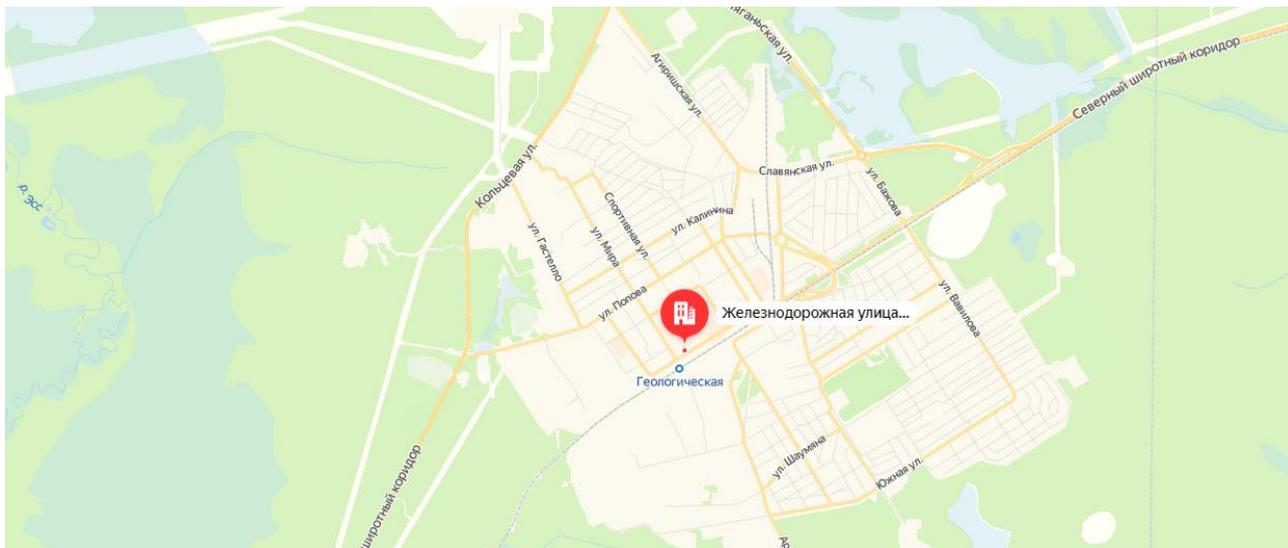


Таблица 22. Местоположение объекта оценки по адресу: Владимирская обл, р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, ул. Герцена, дом 2

Адрес местоположения	Владимирская обл, р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, ул. Герцена, дом 2
Характеристики местоположения	Объект расположен на окраине города, окружающая застройка выражена объектами жилой малоэтажной и промышленной застройки, объект имеет развитые подъездные пути.

¹⁹ Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Уточненное местоположение оцениваемого объекта представлено на следующих рисунках²⁰

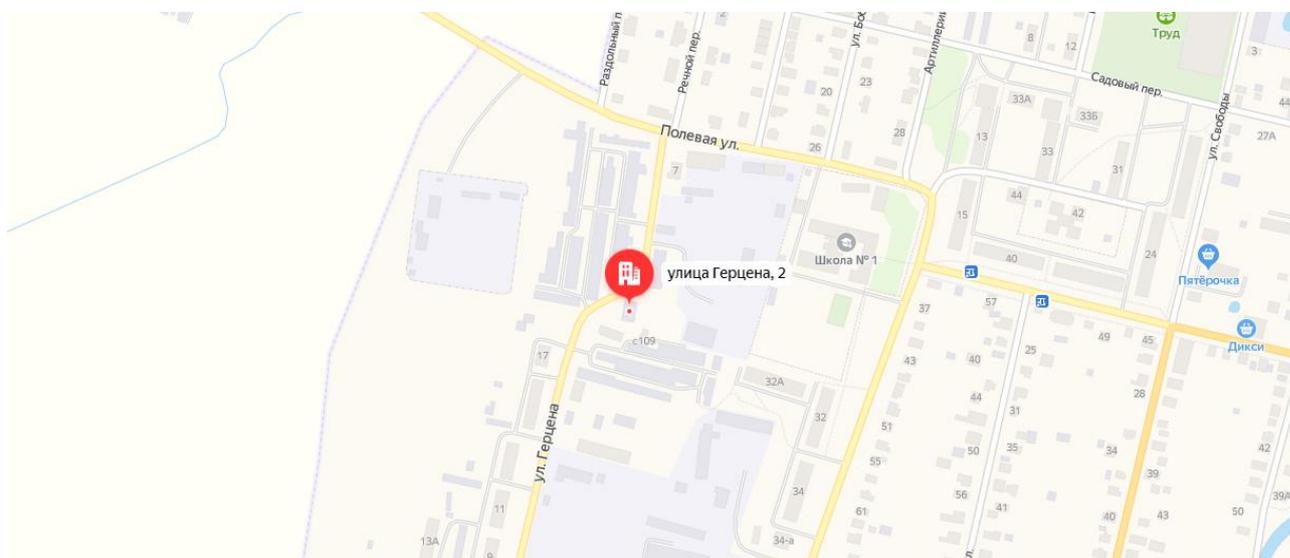
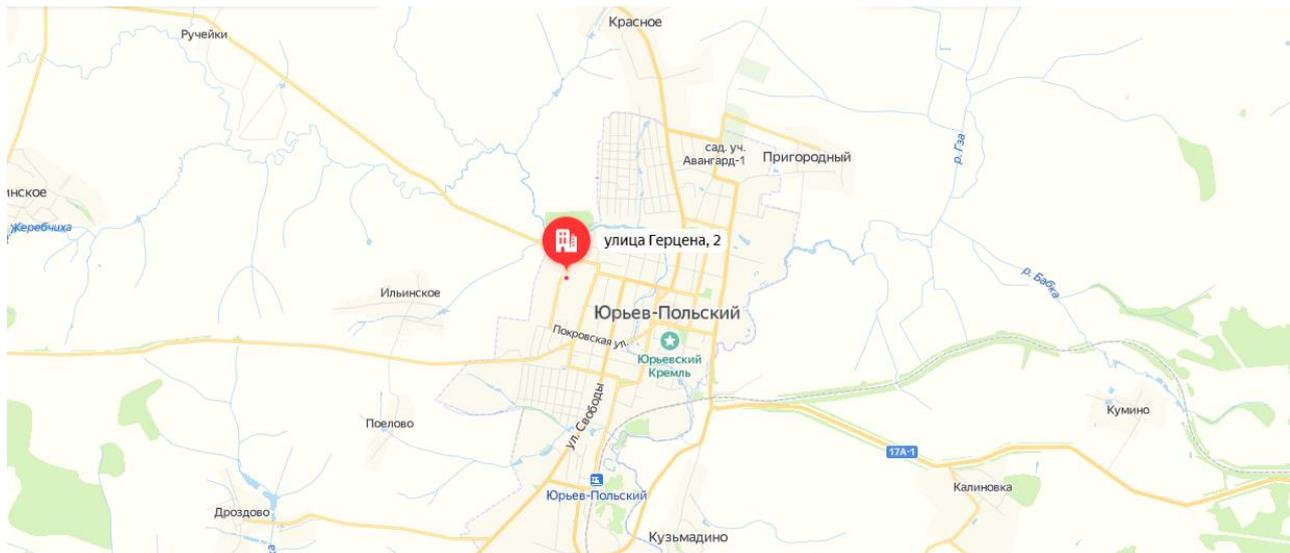


Таблица 23. Местоположение объекта оценки по адресу: Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, дом 6

Адрес местоположения	Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, дом 6
Характеристики местоположения	Объект расположен в жилом районе города, окружающая застройка выражена объектами жилой застройки, объект имеет развитые подъездные пути.

Уточненное местоположение оцениваемого объекта представлено на следующих рисунках²¹

²⁰ Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

²¹ Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

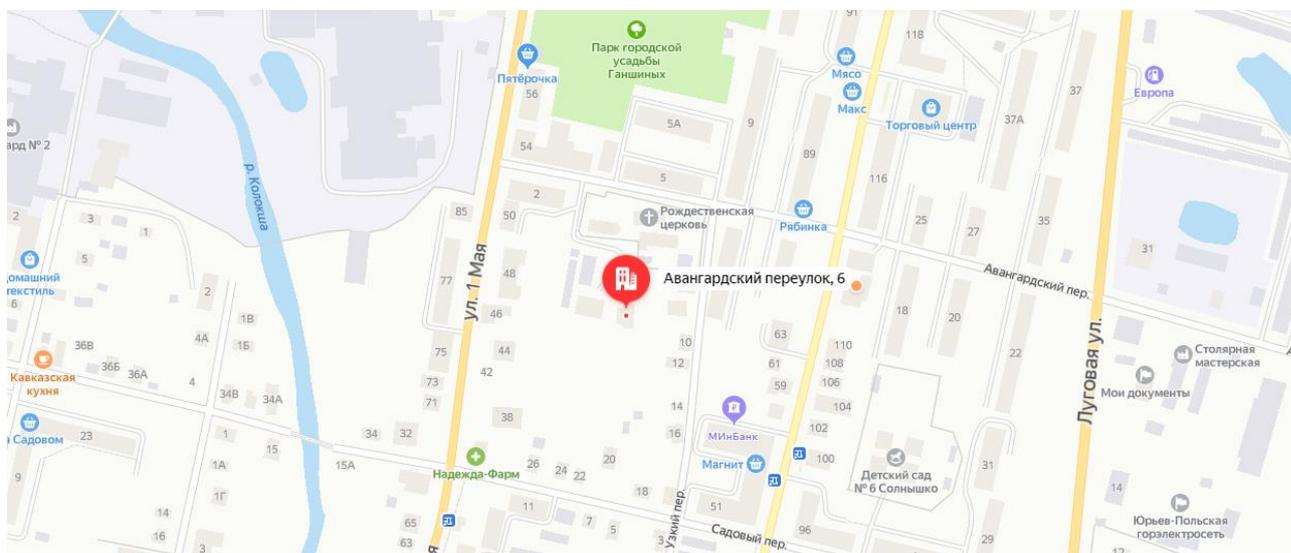
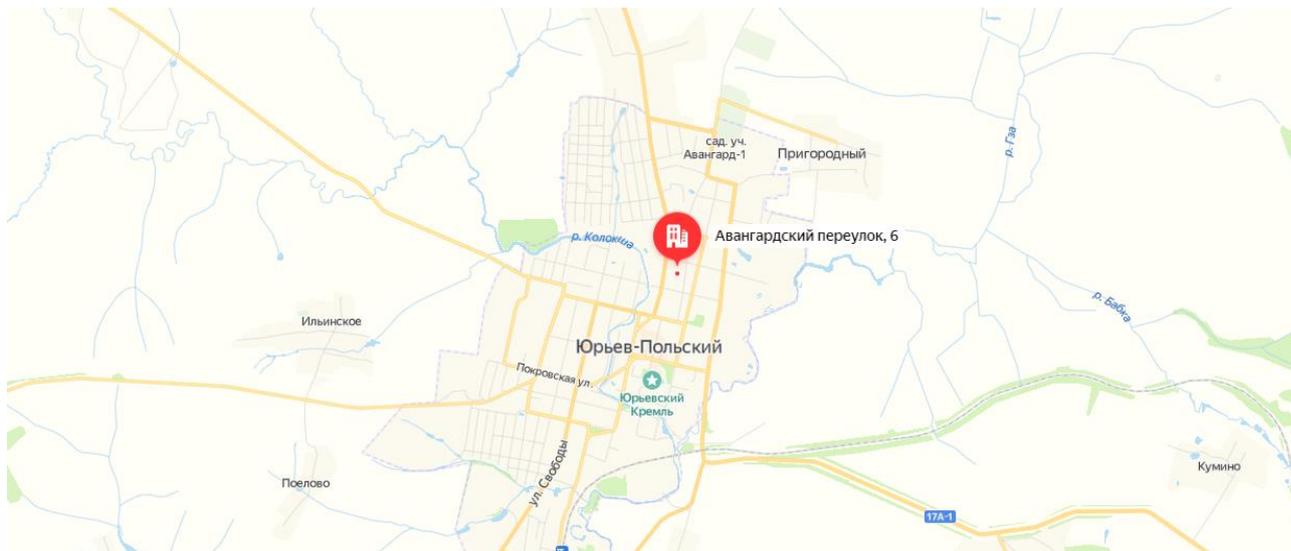


Таблица 24. Местоположение объекта оценки по адресу: Владимирская обл, р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, пл. Советская, на земельном участке расположен дом №7-А

Адрес местоположения	Владимирская обл, р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, пл. Советская, на земельном участке расположен дом №7-А
Характеристики местоположения	Объект расположен в центре городе в оживленном районе, окружающая застройка выражена объектами коммерческой застройки, объект имеет развитые подъездные пути.

Уточненное местоположение оцениваемого объекта представлено на следующих рисунках²²

²² Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

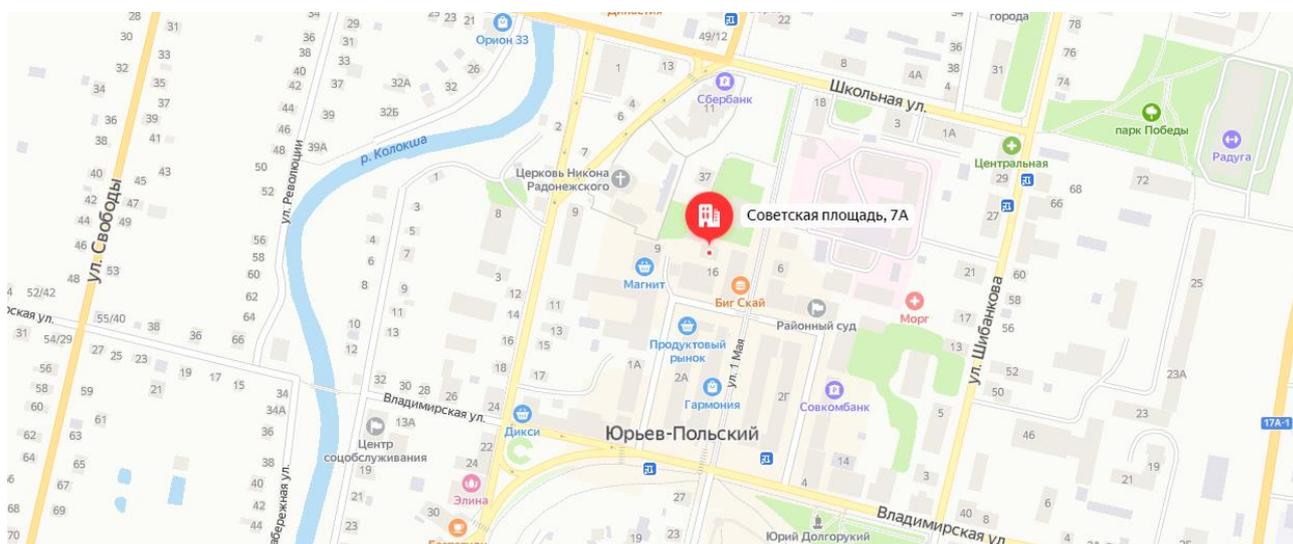
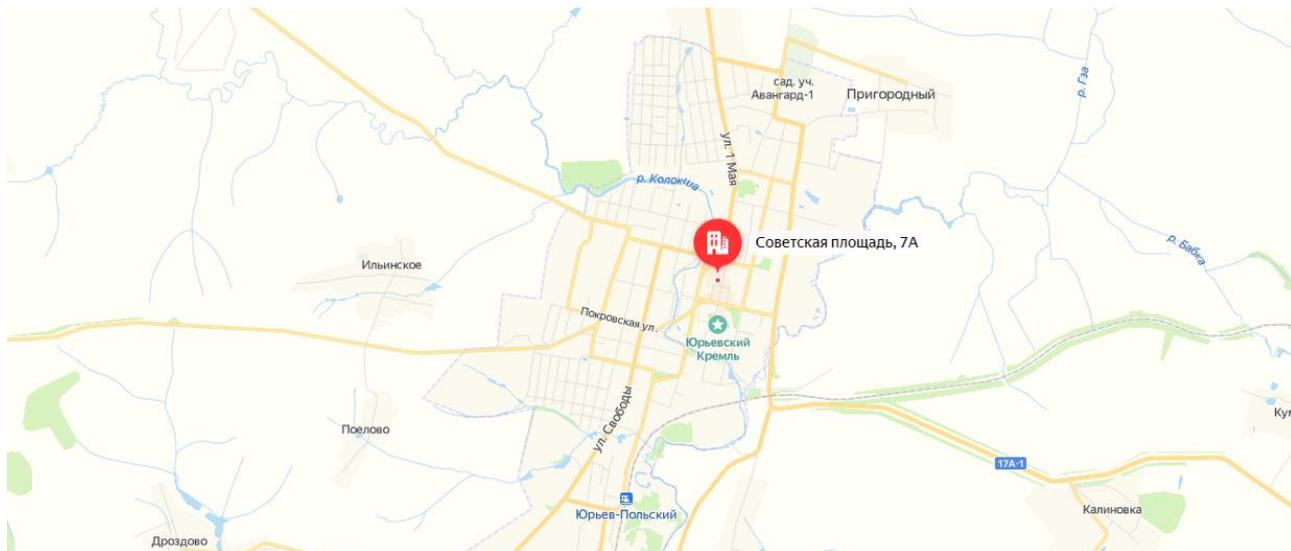


Таблица 25. Местоположение объекта оценки по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, ул Гастелло, д 41

Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, ул Гастелло, д 41
Характеристики местоположения	Объект расположен в районе жилой застройки города, на первой линии ул. Гастелло, обеспечен необходимыми объектами инфраструктуры.

Уточненное местоположение оцениваемого объекта представлено на следующих рисунках²³

²³ Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

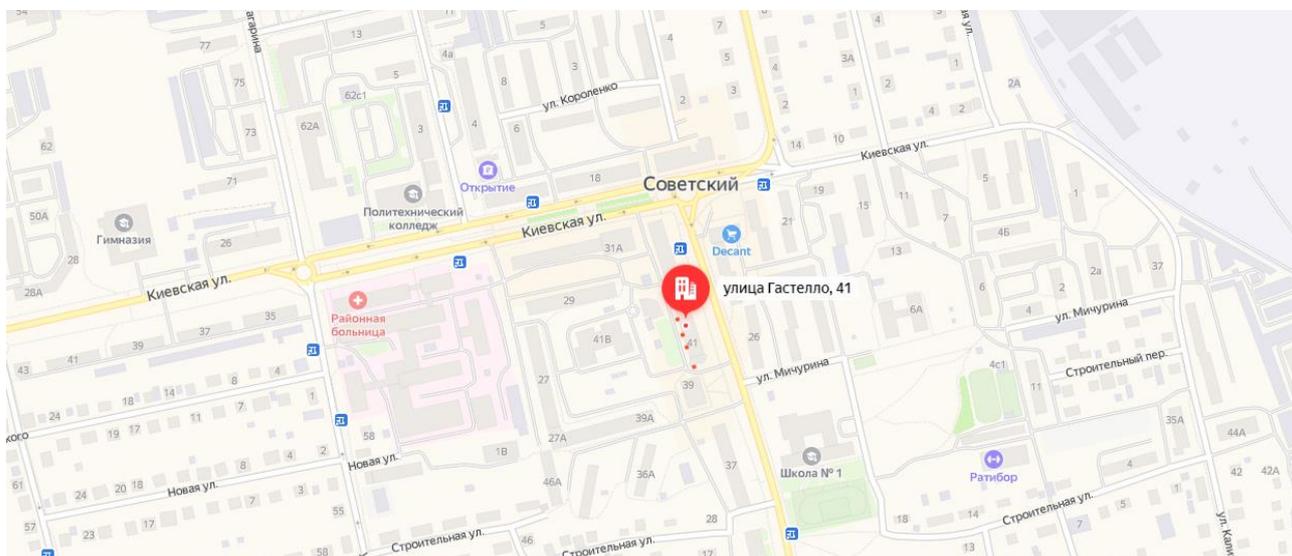
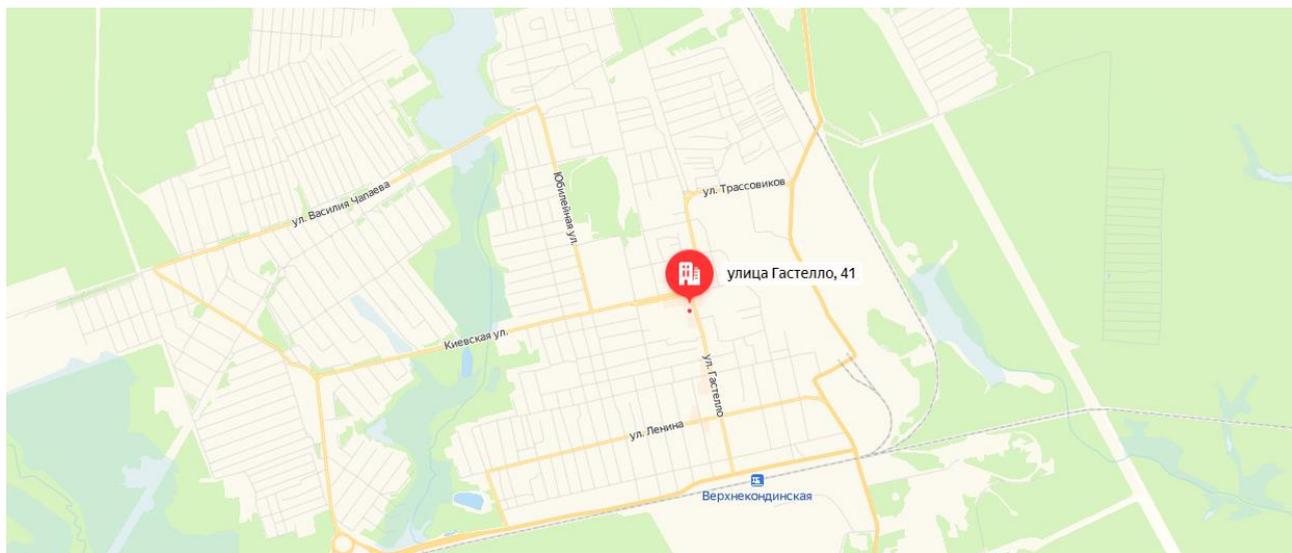


Таблица 26. Местоположение объекта оценки по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Советский, пгт. Пионерский, ул. Комсомольская, д. 11

Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Советский, пгт. Пионерский, ул. Комсомольская, д. 11
Характеристики местоположения	Объект расположен в районе жилой застройки города, внутри квартала, обеспечен необходимыми объектами инфраструктуры.

Уточненное местоположение оцениваемого объекта представлено на следующих рисунках²⁴

²⁴ Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

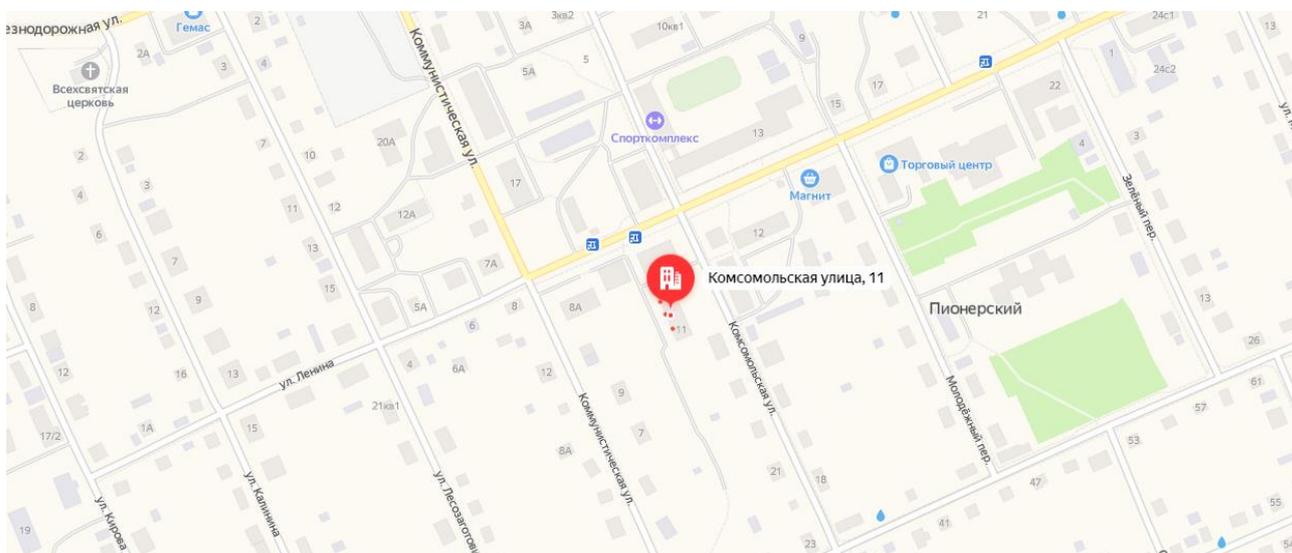
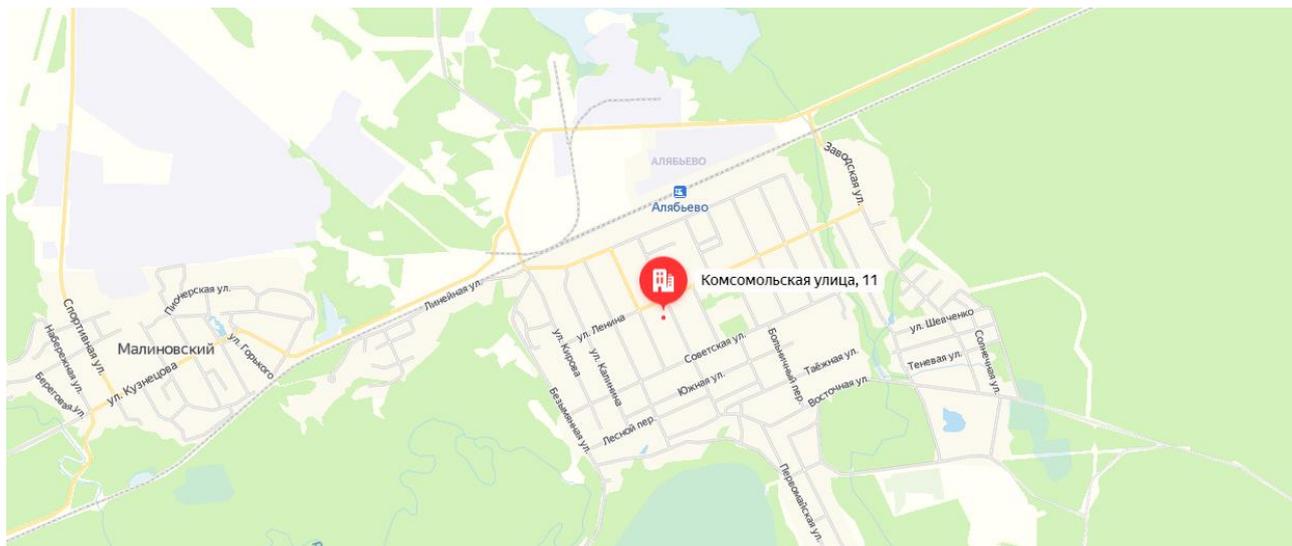


Таблица 27. Местоположение объекта оценки по адресу: Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденева, д. 3

Адрес местоположения	Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденева, д. 3
Характеристики местоположения	Объект расположен в районе жилой застройки города, на первой линии ул. Веденева, обеспечен необходимыми объектами инфраструктуры.

Уточненное местоположение оцениваемого объекта представлено на следующих рисунках²⁵

²⁵ Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

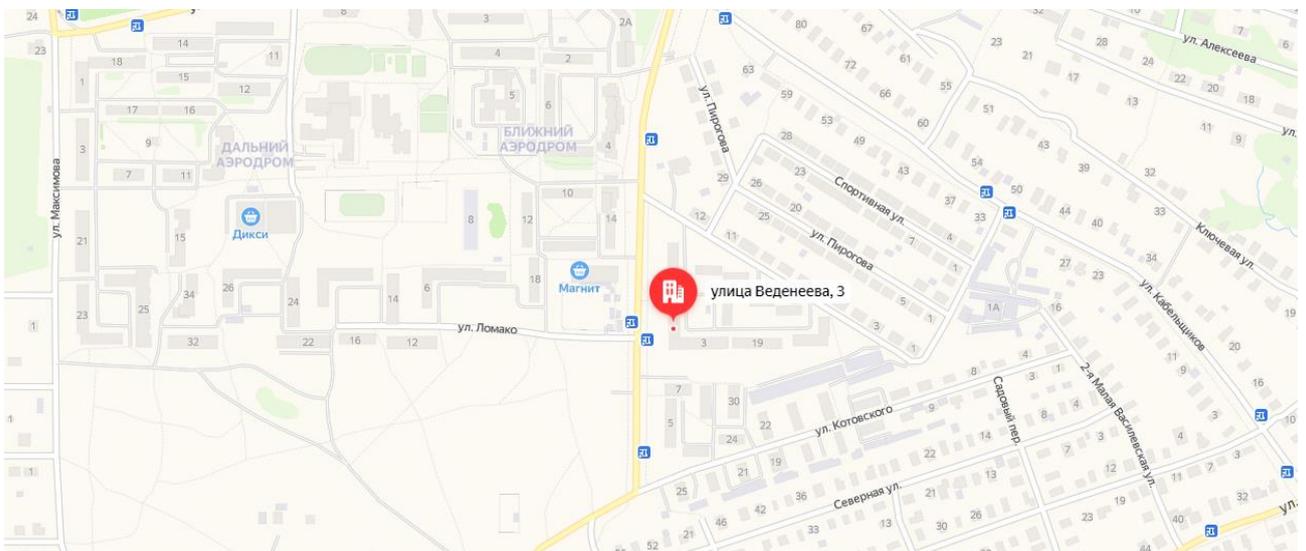
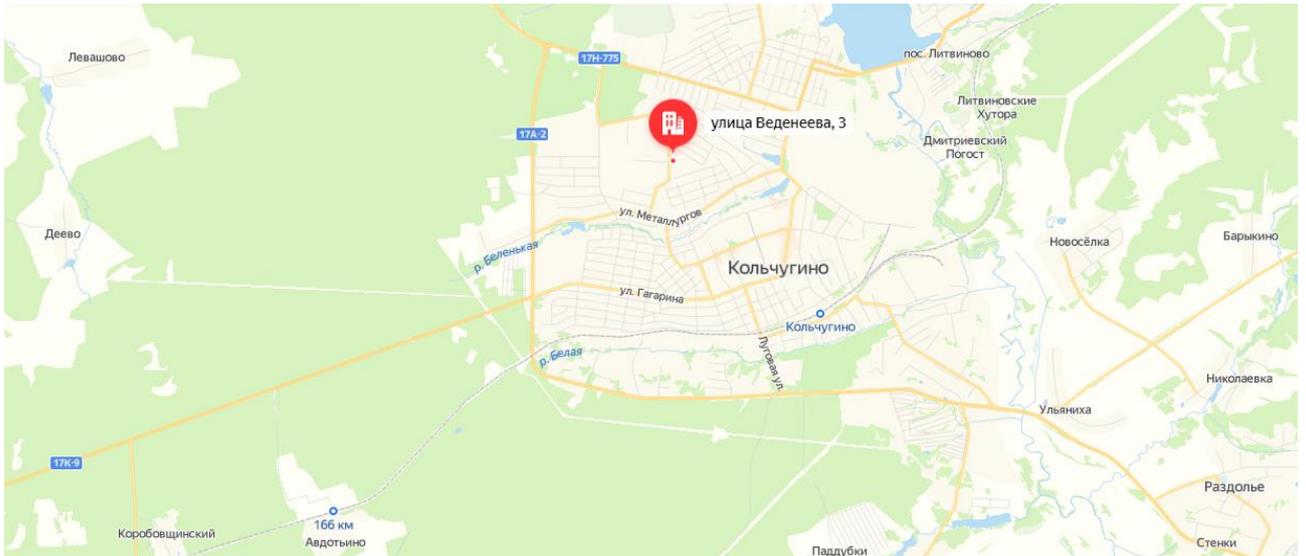
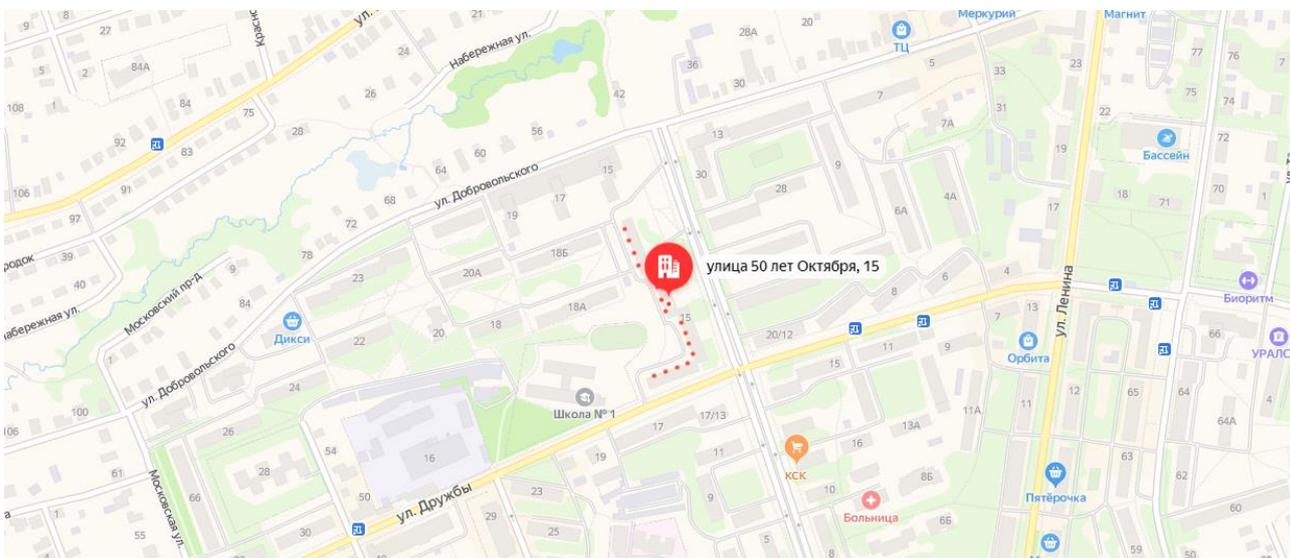
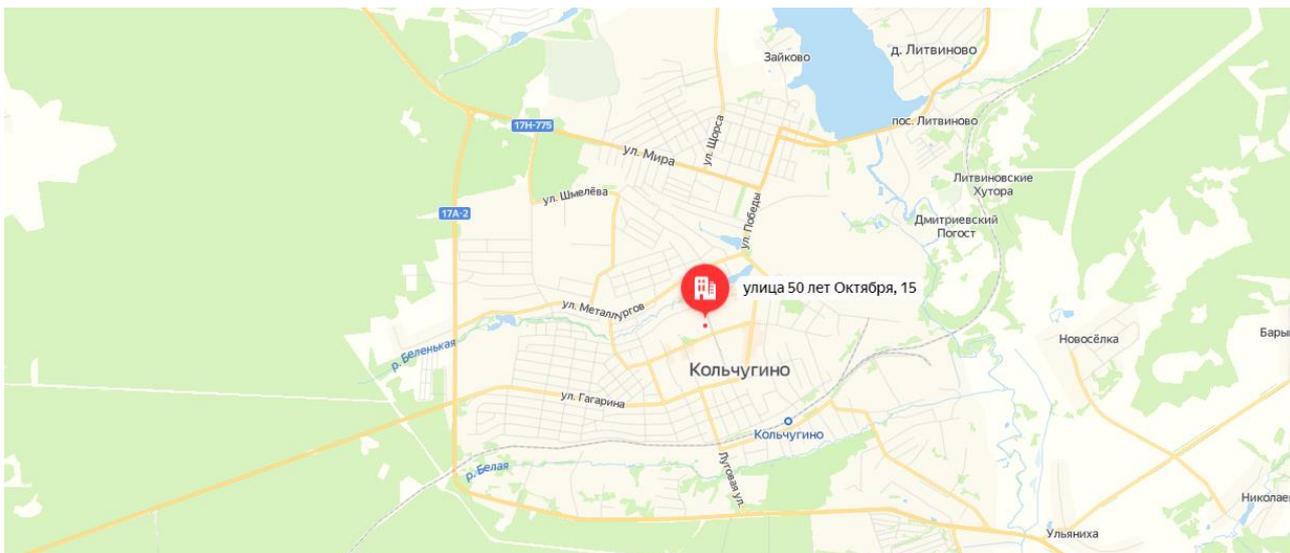


Таблица 28. Местоположение объекта оценки по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул 50 лет Октября, д 15

Адрес местоположения	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул 50 лет Октября, д 15
Характеристики местоположения	Объект расположен в районе жилой застройки города, на первой линии ул. 50 лет Октября, обеспечен необходимыми объектами инфраструктуры.

Уточненное местоположение оцениваемого объекта представлено на следующих рисунках²⁶

²⁶ Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>



Краткая характеристика г. Югорск Ханты-Мансийского автономного округа-Югра²⁷

Югорск — город в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, расположенный в 380 км от Ханты-Мансийска, в 687 км от Тюмени. Население — 37 966 чел. (2020). Площадь — 15,2 км². Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Югорск со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Градообразующее предприятие города Югорска ООО «Газпром трансгаз Югорск» — крупнейшее газотранспортное предприятие в мире. В городе находится железнодорожная станция Геологическая, которая связывает Югорск с Советским, Ивделем, Краснотурьинском, Серовом, Нижним Тагилом, Пермью, Екатеринбургом, Няганью, Приобьем, Агиришем.

Краткая характеристика г. Юрьев-Польский Владимирской области²⁸

Юрьев-Польский (Юрьев-Польской) — город (с 1152 года) в России. Административный центр Юрьев-Польского района Владимирской области. Образует одноимённое муниципальное образование город Юрьев-Польский со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе. Расположен на реке Колокше (приток реки Клязьмы), в 68 км к северо-западу от Владимира и в 180 км к северо-востоку от Москвы.

²⁷ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA>

²⁸ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D1%80%D1%8C%D0%B5%D0%B2-%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9>

Численность населения								
1856 ^[17]	1859 ^[18]	1897 ^[19]	1913 ^[17]	1923 ^[17]	1926 ^[17]	1931 ^[17]	1939 ^[20]	1959 ^[21]
3400	↗4279	↗5759	↗10 900	↘6800	↗8100	↗10 400	↗15 158	↗16 801
1967 ^[17]	1970 ^[22]	1979 ^[23]	1989 ^[17]	1992 ^[17]	1998 ^[17]	2000 ^[17]	2001 ^[17]	2002 ^[24]
↗19 000	↗22 096	↘21 091	↗22 200	↔22 200	↘21 300	↘20 800	↘20 600	↘19 906
2003 ^[17]	2005 ^[17]	2006 ^[17]	2008 ^[17]	2009 ^[25]	2010 ^[26]	2011 ^[27]	2012 ^[28]	2013 ^[29]
↘19 900	↘19 500	↘19 400	↗19 600	↘19 510	↗19 595	↘19 582	↘19 556	↘19 319
2014 ^[30]	2015 ^[31]	2016 ^[32]	2017 ^[33]	2018 ^[34]	2020 ^[1]			
↘19 137	↘19 031	↘18 737	↘18 610	↘18 433	↘18 098			

Краткая характеристика г. Кольчугино Владимирской области³⁰

Кольчугино — город (с 1931 г.) во Владимирской области России. Административный центр Кольчугинского района. Образует городское поселение город Кольчугино. Расположен в северо-западной части Владимирской области, на реке Пекше (приток реки Клязьмы), в Юрьевском ополье, на отрогах Московской возвышенности, в 74 км от Владимира, в 131 км от Москвы (через Киржач), в 40 км от Александрова, в 30 км от Юрьева-Польского. Входит в Северо-Западный внутриобластной экономический район. На железнодорожной станции Кольчугино Северной железной дороги останавливаются пригородные поезда Александров — Иваново (№ 6292/6491) и пассажирские поезда Москва — Иваново (№ 674/673), Москва — Кинешма (№ 662/662). С областным центром город связан автомобильным сообщением по региональной дороге 17А-2 Колокша — Дворики. Работает автовокзал. Имеется регулярное автобусное сообщение с Москвой через Киржач, Черноголовку. Через Кольчугино проезжают автобусы Москва — Юрьев-Польский. Вблизи города проходит магистральный газопровод и ВЛ 750 кВ Калининская АЭС — Владимир. В городе действует девять автобусных маршрутов и несколько частных фирм такси.

Краткая характеристика г. Советский Ханты-Мансийского автономного округа-Югра³¹

Советский — город в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре России. Образует муниципальное образование городское поселение Советский как единственный населённый пункт в его составе. Население — 29 293 чел. (2020), плотность населения города 77 чел/км². Ближайшие города: Нижний Тагил (583 км), Екатеринбург (725 км), Ханты-Мансийск (367 км), Тюмень (1 039 км). Город Советский приравнен к районам Крайнего Севера. Климат умеренный континентальный, характеризующийся быстрой сменой погодных условий, особенно осенью и весной, а также в течение суток. Рекордный минимум −48° зафиксирован в феврале 1994 г. Рекордный максимум +38° в июне 2012 г. Основными отраслями промышленности являются лесозаготовка и переработка древесины. В Советском находятся предприятия по выпуску мебели, столярных изделий, клеёных деревянных щитов, мебельного шпона, комплектов для деревянного домостроения — ООО «Лесопильные заводы Югры» (входит в холдинг ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг»), «Югра-Плит», «Советский завод жбк».

³⁰ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D1%80%D1%8C%D0%B5%D0%B2-%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9>

³¹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_\(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3))

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Краткая характеристика пгт. Пионерский Ханты-Мансийского автономного округа-Югра³²

Пионерский — посёлок городского типа в Советском районе Ханты-Мансийского автономного округа России. Железнодорожная станция — Алябьево. Население — 4781 чел. (2020). Статус посёлка городского типа — с 1962 года.

Численность населения						
1970 ^[2]	1979 ^[3]	2002 ^[4]	2009 ^[5]	2010 ^[6]	2012 ^[7]	2013 ^[8]
5043	↗5884	↘5245	↗5271	↗5390	↘5315	↘5233
2014 ^[9]	2015 ^[10]	2016 ^[11]	2017 ^[12]	2020 ^[1]		
↘5175	↘5032	↘5005	↘4957	↘4781		

³² [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_\(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_(%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3))

6. Анализ наиболее эффективного использования

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 (ФСО №7).

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;

- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Оценке подлежит рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности.

Анализ наиболее эффективного использования по критериям представлен в таблице ниже.

Таблица 29. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов

Помещение	Юридическая правомочность	Физическая осуществимость	Финансовая оправданность	Максимальная эффективность
Помещение (квартира) с кад. номером 86:09:0101003:2172	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Помещение (квартира) с кад. номером 86:09:0301001:2476	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Помещение с кад. номером 86:22:0005002:1085	Нежилое	Нежилое (свободное назначение)	Нежилое (свободное назначение)	Нежилое (свободное назначение)
Помещение с кад. номером 33:04:010134:469	Нежилое	Нежилое (гараж)	Нежилое (гараж)	Нежилое (гараж)
Помещение с кад. номером 33:18:000317:621	Нежилое	Нежилое (свободное назначение)	Нежилое (свободное назначение)	Нежилое (свободное назначение)
Помещение с кад. номером 33:18:000540:714	Нежилое	Нежилое (свободное назначение)	Нежилое (свободное назначение)	Нежилое (свободное назначение)
Здание с кад. номером 33:04:010130:84	Нежилое	Нежилое (складское)	Нежилое (складское)	Нежилое (складское)
Здание с кад. номером 33:04:010139:465	Нежилое	Нежилое (свободное назначение)	Нежилое (свободное назначение)	Нежилое (свободное назначение)

8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

8.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Текущая макроэкономическая ситуация

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков³⁴, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ³⁵.

Картина деловой активности. Сентябрь 2020 года

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г в августе и -4,4% г/г в июле.

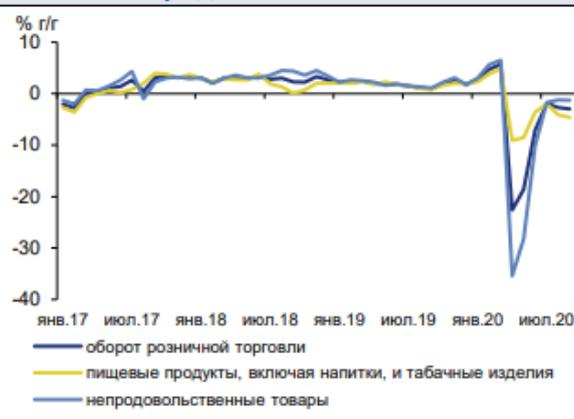
Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В сентябре продолжилось снижение розничных продаж



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

³⁴The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

³⁵ Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019_.pdf

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку).

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»).

В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе). На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Выводы:

- Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г в августе и -4,4% г/г в июле.
- В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе). На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

- В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оценке подлежит рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности.

По итогам анализа полученной оценщиком информации, было выявлено, что объект оценки используется в качестве объектов жилой недвижимости, коммерческой недвижимости свободного и складского назначения.

Таким образом, объект оценки относится к рынку жилой и коммерческой недвижимости.

8.2.1. Анализ рынка жилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа-Югры по состоянию на дату оценки³⁷

Рынок недвижимости ХМАО-Югры в этом году пережил серьезную трансформацию как в части покупательских запросов и сезонности спроса, так и его структуры. Первая волна высокого спроса на недвижимость отмечалась после падения мировых цен на нефть: активизировались те, кто в условиях нестабильной ситуации решил инвестировать свои сбережения в недвижимость. В этот период спрос на наиболее ликвидные варианты – однокомнатные квартиры – вырос в среднем на 25–30 процентов.

По данным аналитического центра ЦИАН, за первое полугодие 2020 года югорчане взяли 11 730 ипотечных кредитов на общую сумму более 31 миллиарда рублей. Рост по сравнению с первым полугодием 2019 года – 9,4 процента.

Рекордные показатели спроса в этом году отмечаются в Сургуте. Если в марте спрос на вторичное жилье вырос по сравнению с началом года на 33 процента, а на новостройки – только на 19, то после запуска в апреле льготной ипотеке случился бум продаж на рынке первичного жилья. Спрос в этом сегменте вырос на 40 процентов. Спрос на рынке вторичного жилья вплоть до июля был относительно спокойный.

Из-за общего снижения процентных ставок по ипотеке наблюдается тенденция роста интереса к готовому жилью. Особого внимания заслуживает рынок загородной недвижимости, пандемия изменила отношение россиян к дачам и домам, и жители ХМАО-Югры не стали исключением. За период с апреля по май спрос в этом сегменте вырос на 7,3 процента, а с июня по май – на 9,1 процента относительно начала года.

В период строгих ограничительных мер больше всего пострадал рынок вторичного жилья, в апреле – мае спрос в этом сегменте снизился на 9,1 процента относительно первого квартала 2020 года, в июне – июле, – и вовсе на 13,1 процента.

На фоне нестабильной ситуации жители Югры стали больше интересоваться динамикой изменения цены на приобретаемую недвижимость.

После запуска дистанционных сервисов выбора и покупки недвижимости те, кто решил приобрести недвижимость для инвестиций, стали чаще обращать внимание на наиболее инвестиционно привлекательные регионы, такие как Москва, Санкт-Петербург, Краснодарский край и Тюмень.

Он также отметил, что сервисом онлайн-ипотеки пользуются уже около 20 процентов граждан, планирующих приобрести недвижимость с привлечением заемных средств. Что же касается дистанционных сделок с недвижимостью, то этот сервис стал особо актуален при межрегиональных сделках.

Данным способом приобретается недвижимость на первичном рынке, поскольку в этом случае нередко приобретение происходит на стадии котлована. Потенциальные покупатели стали рассматривать более просторное жилье, обращать внимание на организацию дворовой территории и доступности зон отдыха. Для многих стало важно наличие в квартире более большого балкона, а также возможности организации уединенной рабочей зоны.

Спрос на ипотеку в Югре с начала 2020 года создал две волны ажиотажа. Наиболее пиковый период отмечался в марте, на фоне падения рубля. По сравнению с началом года покупательская активность выросла на 50–60 процентов. Второй – из-за пандемии: количество запросов резко сократилось, и по большей части из-за режима самоизоляции. Многие агентства недвижимости, чтобы остаться на плаву, запустили по всей России сервис онлайн-ипотеки, позволяющий получить

³⁷ Источник: <https://fedpress.ru/article/2566704>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

одобрение по ставке ниже, чем в самих банках, не выходя из дома, и со второй половины апреля начался стабильный рост запросов по оформлению ипотеки.

Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке крупных городов Югры в этом году не демонстрировала революционных изменений на фоне ограничительных мер. В период с апреля по май средняя стоимость квадратного метра снизилась на 0,24 процента, после чего отыграла свои позиции в июне и июле, показав рост на 0,94 процента. Стоимость составляла, по нашим оценкам, 72,3 тысячи рублей. Схожая ситуация отмечалась на рынке загородного жилья.

Более яркая тенденция на рынке новостроек, где в период самоизоляции средняя цена снизилась на четыре процента, летом начала отыгрывать свои позиции, но пока прибавила в цене только 0,3 процента и составляет 89,31 тысячи рублей за квадратный метр.

По словам экспертов, дальнейший рост покупательской активности и рост спроса на ипотеку будет увеличиваться. Что касается цен на недвижимость, то с учетом высокого спроса на новостройки и его восстановления в сегменте вторичного жилья цены на недвижимость будут показывать дальнейшую положительную динамику. Также не исключают увеличение доли частных инвесторов и повышение спроса на межрегиональные сделки из-за снижения ставок по банковским депозитам.

Ниже представлена выборка объектов-аналогов по продаже квартир в районе расположения оцениваемых объектов.

← → ↻ avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kvartiry/2-k_kvartira_49.1_m_25_et_2040646563

2-к квартира, 49.1 м², 2/5 эт. 1 900 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 19 октября в 14:42



8 922 313-13-13

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АН ТВОЙ ДОМ
Агентство
На Авито с ноября 2013

Подписаться на продавца

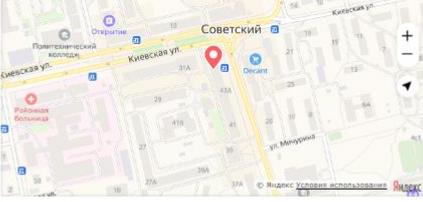
Контактное лицо
Евгения

№ 2040646563, 953 (+8)

Возвращаем до 30% баллами
Тинькофф Платинум - возвращаем до 30% баллами
Оформить онлайн

Тип дома: кирпичный Вид из окна: на улицу, во двор
Этаж: 2 из 5 Балкон или лоджия: балкон
Количество комнат: 2 Право собственности: посредник
Общая площадь: 49.1 м²

← → ↻ avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kvartiry/2-k_kvartira_49.1_m_25_et_2040646563



2-к квартира, 49.1 м², 2/5 эт. 1 900 000 ₽

8 922 313-13-13

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АН ТВОЙ ДОМ
Агентство
На Авито с ноября 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгения

№ 2040646563, 953 (+8)

Продается 2-комнатная квартира в самом центре города, недалеко от кольца по ул. Киевской в самом центре города. Развитый район. Рядом районная больница, политехнический колледж, банк Открытие, стоматология, школа, детский сад, торговые комплексы Магнит, Патерочка и т.п.

Квартира расположена на 2 этаже, что очень удобно для всех категорий граждан, как молодых, так и людей возраста золотой осени. В квартире пластиковые окна, железная дверь, на полу линолеум, установлены счетчики на воду. Комнаты в квартире светлые просторные, расположены бабочкой, что способствует хорошей циркуляции воздуха в помещении. Кухня в квартире имеет форму квадрата, что позволяет разместить мебель и обеденную зону на своё усмотрение, можно гарнитуры и технику разместить в форме букв «П» или «Г», а можно сохранить существующее расположение. Также центр всей квартиры оборудован застекленным балконом. Конфигурация жилых комнат также предполагает массу вариантов интерьера и сфер жизни (от гостиной и спальни до рабочего кабинета и зоны отдыха и ТВ просмотра). Комнаты глянцевой направленности разделены. Ванна облагорожена керамической плиткой, сан узел одет в обои с эклектичным рисунком. Квартира очень светлая, уютная и душевная. Звоните. Ждем на просмотры. Торг

2-к квартира, 54.5 м², 4/5 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 13 октября в 12:47



Тип дома: панельный Жилая площадь: 27.8 м²
 Этаж: 4 из 5 Площадь кухни: 8.7 м²
 Количество комнат: 2 Балкон или лоджия: лоджия
 Общая площадь: 54.5 м² Право собственности: собственник

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, Киевская ул., 29

2 400 000 ₽

8 950 524-44-90

Написать сообщение

Любовь Частное лицо На Авито с апреля 2014

Подписаться на продавца

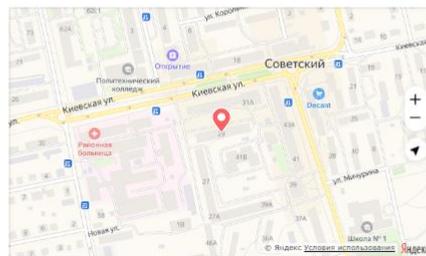
№ 1652278101, 3234 (+5)

CHEVROLET SOVALT
ЗАМЕТНО ПРАКТИЧЕН.
 СТАРТОВАЯ ЦЕНА ОТ
709 900 ₽
 Заняться на тест-драйв
 CHEVROLET

Кредитная карта
 Тинькофф
 Платинум
 с лимитом до 700 000 ₽
 Тинькофф Платинум - с лимитом до 700 000р.
 Тинькофф ОБОРТИТЬ ОНЛАЙН

Количество комнат: 2 Балкон или лоджия: лоджия
 Общая площадь: 54.5 м² Право собственности: собственник

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, Киевская ул., 29



Дом после капитального ремонта. Квартира уютная, но очень теплая. Установлены счетчики на воду. В доме имеется ТСЖ. Соседи спокойные и доброжелательные. Дом расположен в центре города, в шаговой доступности: школа, детский сад, поликлиника, почта, остановка и магазины.

2 400 000 ₽

8 950 524-44-90

Написать сообщение

Любовь Частное лицо На Авито с апреля 2014

Подписаться на продавца

№ 1652278101, 3234 (+5)

Тинькофф Платинум - с лимитом до 700 000р.
 Тинькофф ОБОРТИТЬ ОНЛАЙН

хорошёвский
 застройщик: ООО «МонАрх-УКС», проектная декларация на сайте наш.дом.рф
 МонАрх

2-к квартира, 51.8 м², 4/5 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 14 октября в 07:45



Тип дома: кирпичный Вид из окна: во двор
 Этаж: 4 из 5 Балкон или лоджия: Балкон
 Количество комнат: 2 Право собственности: собственник
 Общая площадь: 51.8 м²

1 900 000 ₽

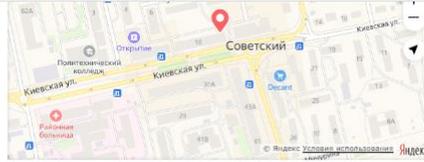
8 982 500-94-89

Галина Частное лицо На Авито с марта 2020

№ 1915600938, 2285 (+5)

Райффайзен БАНК
 Рефинансируйте
7,99%
 и НИКАКИХ «ОТ»
 Подробнее

Возвращаем до 30% баллами
 на карту Тинькофф Платинум
 Тинькофф Платинум - возвращаем до 30% баллами
 Тинькофф ЗАКАЗАТЬ КАРТУ



Продажа квартиры в связи с переездом.
 Возможна продажа с мебелью и бытовой техникой. Имеется новая газовая плита. Холодильник. Плоский ЖК телевизор. Диван, кресла, стенка, кровать и так далее. В квартире всегда жил собственник. Никогда не сдавалась.
 Можно заезжать и жить.
 Косметический ремонт, как и в любом другом жилье, со временем становится необходимым.
 Имеется стоянка для автотранспорта.
 Квартира в центре города, очень теплая. Прекрасная планировка. Большая прихожая.
 Санузел раздельный.
 Комнаты изолированные.
 Окна выходят на улицу и во двор (балкон выходит во двор), пластиковые стеклопакеты.
 Во дворе прекрасная детская площадка.
 Домофон. Две двери (входная металлическая дверь, затем деревянная дверь).
 Чистый подъезд.
 Интернет. Телевидение.
 В шаговой доступности: больница, почта, банки, детский сад, школа, колледж, магазины.
 Возможен торг.

1 900 000 Р

8 982 500-94-89

Галина
 Частное лицо
 На Авито с марта 2020

№ 1015900938, 2285 (+5)



2-к квартира, 52 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 13:02



Тип дома: панельный
 Этаж: 1 из 5
 Количество комнат: 2
 Общая площадь: 52 м²
 Жилая площадь: 29.3 м²

Площадь кухни: 7.8 м²
 Вид из окна: на улицу, во двор
 Балкон или лоджия: нет
 Право собственности: посредник

1 850 000 Р

8 902 825-59-11

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

АГ-во недвижимости
 "Согласие"
 Агентство
 На Авито с июля 2013
 Завершено 330 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

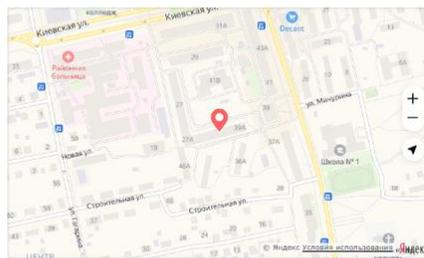
№ 1094793536, 1477 (+17)



Узнать больше level.ru



Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, ул. Гастелло, 39А



Продается двухкомнатная квартира на первом этаже в панельном доме площадью 52 кв. м. по ул. Гастелло, дом 39А. В квартире установлены окна пластиковые, водонагреватель, счетчики, имеется кладовая комната. Дом расположен в центре, в спокойной, не проезжей части города, она выходит на две стороны дома, во дворе находится детский сад. Один собственник. Также рассмотрим обмен на 1-к квартиру в капитальном доме с доплатой.

1 850 000 Р

8 902 825-59-11

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

АГ-во недвижимости
 "Согласие"
 Агентство
 На Авито с июля 2013
 Завершено 330 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1094793536, 1477 (+17)



avito.ru/hanty_mansyskiy_ao_sovetskiy/kvartiry/2-k_kvartira_49.6_m_55_et_1536912553

2-к квартира, 49.6 м², 5/5 эт.

Добавить в избранное | Добавить заметку | 15 октября в 12:28



8 922 778-63-40

Василий
Частное лицо
На Авито с августа 2012
Завершено 13 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1536912553, ☎ 4450 (+8)

Райффайзен
БАНК

Рефинансируйте

7,99%
и никаких «от»

Подробнее

АО «Райффайзенбанк»

ThinkBook 15e
Smarter technology for all
LENOVO



Тип дома: кирпичный
Этаж: 5 из 5
Количество комнат: 2
Общая площадь: 49.6 м²

Жилая площадь: 29 м²
Площадь кухни: 7.7 м²
Балкон или лоджия: балкон
Право собственности: собственник

avito.ru/hanty_mansyskiy_ao_sovetskiy/kvartiry/2-k_kvartira_49.6_m_55_et_1536912553

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, ул. Гагарино, 31

Скрыть карту



8 922 778-63-40

Василий
Частное лицо
На Авито с августа 2012
Завершено 13 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1536912553, ☎ 4450 (+8)

Продаётся двухкомнатная квартира в центре города, год постройки дома 2000г. В подъезде 9 квартир, имеется рабочий мусоропровод. Квартира теплая, установлены новые пластиковые окна, остеклённая лоджия, новые натяжные потолки. Отличное расположение дома, в шаговой доступности: школа искусств, ледовый дворец, МОУ СОШ1, детский сад «Аленка», стадион, центральный рынок, больница.

Возможен торг. Возможен обмен на недвижимость в г.Тюмень.

хорошёвский



государственное ООО «МонАрх»
проектная декларация на сайте
наш.дом.рф

МонАрх

avito.ru/hanty_mansyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_23_et_1980250078

2-к квартира, 50 м², 2/3 эт.

Добавить в избранное | Добавить заметку | 2 октября в 13:20



8 909 193-21-98

Написать сообщение

Екатерина Пестерева
Частное лицо
На Авито с июля 2020

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1980250078, ☎ 1308 (+11)

SVETPRO.RU

Опоры и мачты
освещения



Александр Пайшиков
Ведущий специалист
опытная команда проектных специалистов
«Световое Оборудование»

+7 (495) 649-86-94

ПОКОРЯЙ СНЕЖНЫЕ ПРОСТОРЫ

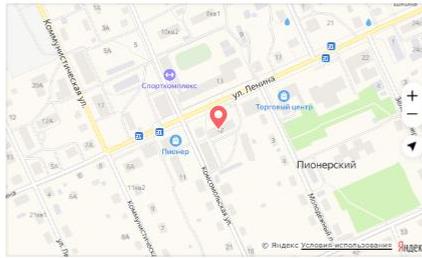


со **спортВастер PRO**

Тип дома: панельный
Этаж: 2 из 3
Количество комнат: 2
Общая площадь: 50 м²
Жилая площадь: 26 м²

Площадь кухни: 10 м²
Вид из окна: на улицу
Балкон или лоджия: балкон
Право собственности: собственник

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, ул. Ленина, 12



продам квартиру в центре поселка Пионерский Шаговая доступность Магнит Монетка, школа овощей и строительный магазины вокруг дома В квартире есть газ центральное отопление, водопровод. Подробности по телефону. квартира без ремонта, возможен торг

1 000 000 Р

8 909 193-21-98

Написать сообщение

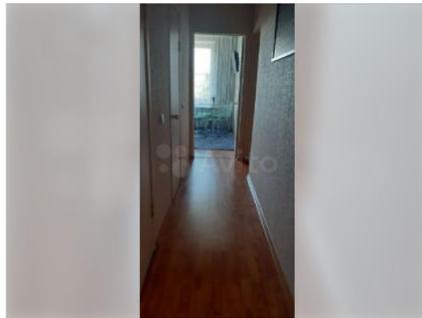
Екатерина Пестерева
Частное лицо
На Авито с июля 2020

№ 1980250078, 1306 (+11)



2-к квартира, 57 м², 2/3 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 23 октября в 12:58



Тип дома: блочный
Этаж: 2 из 3
Количество комнат: 2
Общая площадь: 57 м²
Жилая площадь: 40 м²

Площадь кухни: 9 м²
Вид из окна: во двор
Балкон или лоджия: балкон
Право собственности: собственник

2 000 000 Р

8 906 135-96-48

Написать сообщение

Елена
Частное лицо
На Авито с сентября 2020

№ 2000757954, 643 (+7)



Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Коммунистическая ул., 20



Продам 2-комнатную благоустроенную квартиру. Удобное расположение дома, чистый подъезд, большая парковка для машин, квартира угловая, теплая. Отдельный коридорчик с дверью на две квартиры. Большие квадратные комнаты, в туалете установлены раковина и биде, полностью облицован плиткой. Ванной установлен титан. Оборудована большая угловая, очень удобная гардеробная с зеркальными дверцами, что делает прихожую визуально еще больше. В квартире остается почти вся мебель. Возможен обмен на дом в г.п.Пионерский. Торг.

2 000 000 Р

8 906 135-96-48

Написать сообщение

Елена
Частное лицо
На Авито с сентября 2020

№ 2000757954, 643 (+7)



avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_53.9_m_33_et_1820389175

2-к квартира, 53.9 м², 3/3 эт. 2 200 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 19 октября в 00:40



8 922 514-88-82

Алена
Частное лицо
На Авито с сентября 2012
Завершено 12 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

№ 1820389175, ☎ 841 (+7)

Тип дома: **кирпичный** Вид из окна: **на улицу**
Этаж: **3 из 3** Балкон или лоджия: **балкон**
Количество комнат: **2** Право собственности: **собственник**
Общая площадь: **53.9 м²**

SVETPRO.RU
Опоры и мачты освещения
Александр Пайщиков
Ведущий специалист отдела оптовых продаж компании «Световое Оборудование»
+7 (495) 649-86-94

квартира европейского уровня

avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_53.9_m_33_et_1820389175

2-к квартира, 53.9 м², 3/3 эт. 2 200 000 ₽

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Сосновый пер., 1А [Скрыть карту](#)



8 922 514-88-82

Алена
Частное лицо
На Авито с сентября 2012
Завершено 12 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

№ 1820389175, ☎ 841 (+7)

Продается квартира! Подходит под все субсидируемые программы, в том числе и Ипотеку... можем рассмотреть вариант Рассрочки но при этом стоимость поднимется до 2300000 (без торга!)

хорошёвский
как хорошёвски жить!
МонАрх 3-й Этаж/комнат.7

avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_13_et_1997517119

2-к квартира, 50 м², 1/3 эт. 1 500 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 17 октября в 13:53



8 932 252-53-70

[Написать сообщение](#)

Дарья
Частное лицо
На Авито с апреля 2013
Завершено 16 объявлений

8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1997517119, ☎ 858 (+7)

Тип дома: **кирпичный** Вид из окна: **на улицу**
Этаж: **1 из 3** Балкон или лоджия: **балкон**
Количество комнат: **2** Право собственности: **собственник**
Общая площадь: **50 м²**

SVETPRO.RU
Опоры и мачты освещения
Александр Пайщиков
Ведущий специалист отдела оптовых продаж компании «Световое Оборудование»
+7 (495) 649-86-94

УБЕЙ ГОБЛИНА!

avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_13_et_1997517119

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Сосновый пер., 1 [Скрыть карту](#)

1 500 000 Р

8 932 252-53-70

Написать сообщение

Дарья
Частное лицо
На Авито с апреля 2013
Закончено 16 объявлений

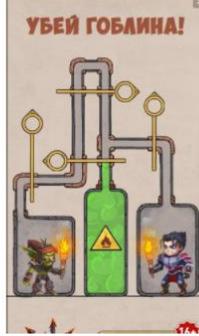
8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1997517119, ☎ 858 (+7)



Продается 2х комнатная квартира в новом кирпичном доме на 1 этаже 3х этажного дома. Ремонт от застройщика. Квартира очень тёплая и хорошая планировка. В квартире остаётся частично мебель.



avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_13_et_1870360259

2-к квартира, 50 м², 1/3 эт.

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 28 октября в 14:48

1 750 000 Р

8 982 880-61-62

Написать сообщение

Мезенцева Юлия
Частное лицо
На Авито с июня 2014

№ 1870360259, ☎ 1193 (+8)



Тип дома: кирпичный
Этаж: 1 из 3
Количество комнат: 2
Общая площадь: 50 м²

Жилая площадь: 36 м²
Площадь кухни: 9 м²
Балкон или лоджия: Балкон
Право собственности: собственник





avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_13_et_1870360259

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Коммунистическая ул., 12 [Скрыть карту](#)

1 750 000 Р

8 982 880-61-62

Написать сообщение

Мезенцева Юлия
Частное лицо
На Авито с июня 2014

№ 1870360259, ☎ 1193 (+8)



Продам 2-х комнатную квартиру в капитальном доме. Квартира после ремонта.



avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_47.7_m_33_et_2001741326

2-к квартира, 47.7 м², 3/3 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 18 октября в 14:19



8 982 200-71-75

Написать сообщение

Татьяна
Частное лицо
На Авито с октября 2019

№ 2001741326, ☎ 839 (+4)




Тип дома: кирпичный
Этаж: 3 из 3
Количество комнат: 2

Общая площадь: 47.7 м²
Балкон или лоджия: Балкон

avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_47.7_m_33_et_2001741326



2 000 000 ₽

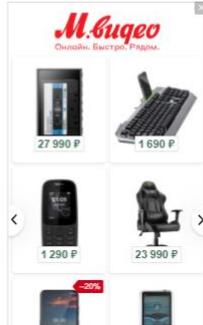
8 982 200-71-75

Написать сообщение

Татьяна
Частное лицо
На Авито с октября 2019

№ 2001741326, ☎ 839 (+4)

продам 2 к.б\кв. в центре посёлка 2 балкона выходят во двор и на улицу Один балкон утепленный, полы с подогревом, Обменяю на дом



avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_13_et_1870360259

2-к квартира, 50 м², 1/3 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 17 октября в 22:29



8 982 880-61-62

Написать сообщение

Мезенцева Юлия
Частное лицо
На Авито с июня 2014

№ 1870360259, ☎ 1668 (+4)




Тип дома: кирпичный
Этаж: 1 из 3
Количество комнат: 2
Общая площадь: 50 м²

Жилая площадь: 36 м²
Площадь кухни: 9 м²
Балкон или лоджия: Балкон

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа ПIONEрский, Коммунистическая ул., 12 [Скрыть карту](#)

ТОЧКА.ОТСЧЕТА
в.квартал

avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_13_et_1870360259



1 800 000 ₽

8 982 880-61-62

Написать сообщение

Мезенцева Юлия
Частное лицо
На Авито с июня 2014

ТОЧКА.ОТСЧЕТА
о.квартал

Современный клубный дом бизнес-класса на Рублевском шоссе

development

Продан 2-х комнатную квартиру в капитальном доме. Квартира после ремонта.

avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_13_et_1997517119

2-к квартира, 50 м², 1/3 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 15 октября в 13:56



1 550 000 ₽

8 932 252-53-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Дарья
Частное лицо
На Авито с апреля 2013
Завершено 14 объявлений

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1997517119, © 1495 (+8)

Тип дома: кирпичный
Этаж: 1 из 3
Количество комнат: 2

Общая площадь: 50 м²
Вид из окна: на улицу
Балкон или лоджия: балкон



avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_13_et_1997517119

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Сосновый пер., 1



1 550 000 ₽

8 932 252-53-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Дарья
Частное лицо
На Авито с апреля 2013
Завершено 14 объявлений

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1997517119, © 1495 (+8)

Продается 2х комнатная квартира в новом кирпичном доме на 1 этаже 3х этажного дома. Ремонт от застройщика. Квартира очень теплая и хорошая планировка. В квартире остается частично мебель.



В среднем стоимость предложения квартир в районе расположения оцениваемых объектов составляет от 20 000 до 44 037 руб./кв.м (НДС не облагается).

Выводы:

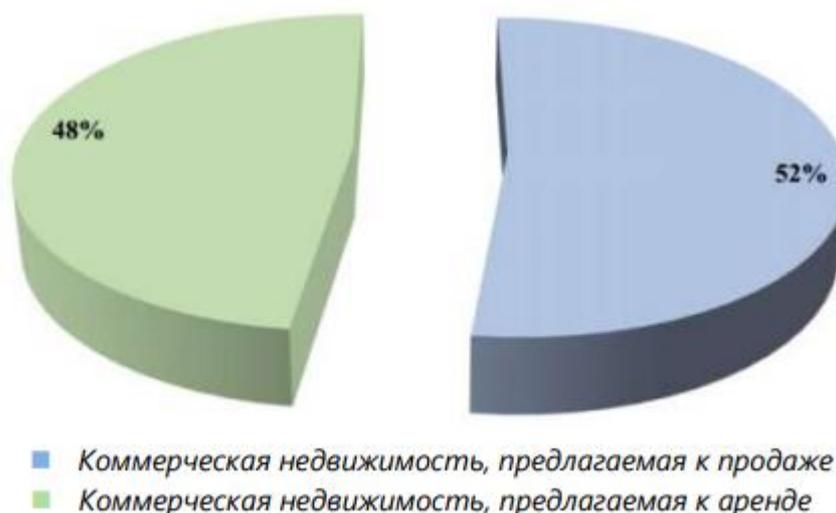
- Рынок недвижимости ХМАО-Югры в этом году пережил серьезную трансформацию как в части покупательских запросов и сезонности спроса, так и его структуры. Первая волна высокого спроса на недвижимость отмечалась после падения мировых цен на нефть: активизировались те, кто в условиях нестабильной ситуации решил инвестировать свои сбережения в недвижимость.
- В период строгих ограничительных мер больше всего пострадал рынок вторичного жилья, в апреле – мае спрос в этом сегменте снизился на 9,1 процента относительно первого квартала 2020 года, в июне – июле, – и вовсе на 13,1 процента.
- Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке крупных городов Югры в этом году не демонстрировала революционных изменений на фоне ограничительных мер. В период с апреля по май средняя стоимость квадратного метра снизилась на 0,24 процента, после чего отыграла свои позиции в июне и июле, показав рост на 0,94 процента.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

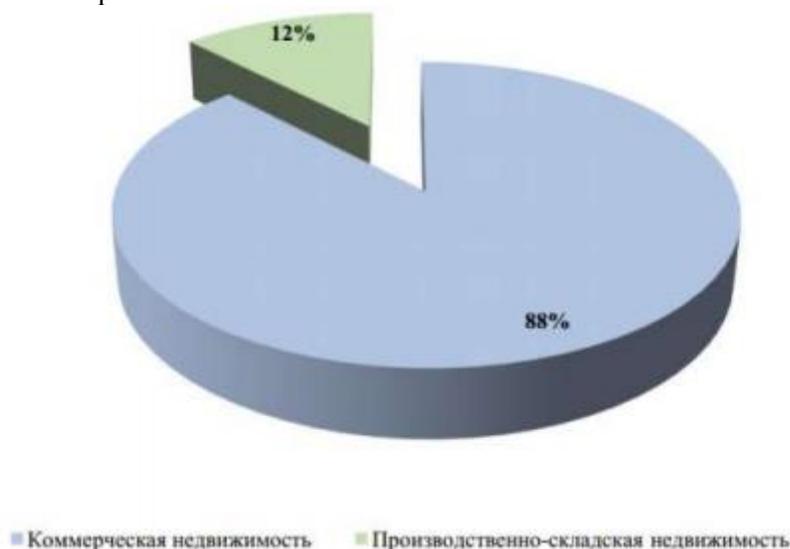
- В среднем стоимость предложения квартир в районе расположения оцениваемых объектов составляет от 20 000 до 44 037 руб./кв.м (НДС не облагается).

8.2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа-Югра по состоянию на дату оценки³⁸

По итогам 3 квартала 2019 года на рынке коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра выставлено более 700 объектов коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. При этом наибольшую долю на рынке (52%) занимают объекты, предлагаемые к продаже.



Структура предложений к продаже в Ханты-Мансийского автономного округа – Югра на рынке коммерческой недвижимости по итогам 3 квартала 2019 г. Наибольшую долю в предложении, на рынке коммерческой и производственно-складской недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, занимают объекты коммерческой недвижимости (88%), объекты производственно-складского назначения занимают 12% рынка.



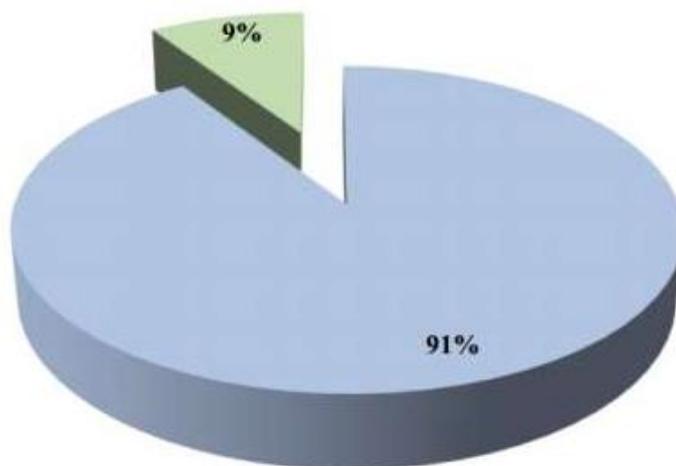
Структура предложения коммерческой и производственно-складской недвижимости, на рынке Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 3 квартала 2019 г.

³⁸ Источник: <http://feseo.ru/doc/a3.pdf>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

<i>Населенный пункт</i>	<i>Доля рынка,%</i>	<i>Всего</i>	<i>Коммерческая недвижимость</i>	<i>Производственно- складская недвижимость</i>
Ханты-Мансийск	8,2	60	53	7
Белоярский	1,5	11	9	2
Березово	0,8	6	7	1
Высокий	0,1	1	1	-
Игрим	0,3	2	2	-
Когалым	1,9	14	11	3
Кондинское	0,3	2	2	-
Лангепас	2,2	16	11	5
Лянтор	1,0	7	5	2
Мегион	3,8	28	20	8
Междуреченский	0,7	5	5	-
Нефтеюганск	7,4	54	47	7
Нижневартовск	19	139	139	-
Новоанганск	0,1	1	1	-
Нягань	7,1	52	52	-
Октябрьское	0,1	1	1	-
Пойковский	0,3	2	2	-
Покачи	0,7	5	5	-
Приобье	1,0	7	7	-
Пыть - Ях	1,4	10	6	4
Радужный	1,2	9	9	-
Советский	2,1	15	15	-
Сургут	32,6	238	196	42
Талинка	0,8	6	4	2
Урай	1,8	13	10	3
Федоровский	0,4	3	2	1
Югорск	3,2	23	21	2
ИТОГО	100	730	641	89

Структура предложения к аренде коммерческой и производственно-складской недвижимости на рынке Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 3 квартал 2017г. Рынок аренды коммерческой и производственно-складской недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра представлен более 700 объектами. При этом наибольшую долю в предложении занимают объекты коммерческой недвижимости (91%), объекты производственно-складского назначения занимают 9% рынка.



■ Коммерческая недвижимость ■ Производственно-складская недвижимость

На рынке коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 3 квартала 2019 года, ситуация выглядит следующим образом: Стоимость предложений по

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

продаже 1 кв.м коммерческой и производственно-складской недвижимости, на рынке ХантыМансийского автономного округа – Югра, по итогам 3 квартала 2019 г.

<i>Населенный пункт</i>	<i>Минимальная стоимость коммерческой недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Максимальная стоимость коммерческой недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Минимальная стоимость производственно-складской недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Максимальная стоимость производственно-складской недвижимости, руб./кв.м.</i>
Ханты-Мансийск	25 794	150 000	13 408	41 348
Белоярский	10 856	74 468	6 944	7 335
Березово	10 698	50 000	-	-
Игрим	16 409	25 806	2 780	
Когалым	35 000	71 429	2 137	
Лангепас	27 623	40 000	2 500	42 553
Лянтор	35 000	47 208	1 787	8 929
Мегион	15 924	73 000	2 800	9 119
Междуреченский	19 000	36 667	-	-
Нефтеюганск	16 150	61 000	7 692	24 345
Нижневартовск	16 667	99 629	6 400	11 918
Нягань	25 000	50 000	6 957	28 195
Пойковский	33 452	42 900	12 429	37 912

Покачи	25 362	50 000	-	-
Приобье	12 975	15 683	-	-
Пыть - Ях	15 046	33 195	13 605	31 250
Радужный	30 120	51 020	-	-
Советский	18 000	82 600	-	-
Сургут	16 664	154 291	6 474	40 599
Талинка	12 884	14 327	4 121	
Урай	28 647	55 000	6 500	6 667
Федоровский	17 742	50 000	-	-
Югорск	25 355	90 476	27 778	

<i>Населенный пункт</i>	<i>Минимальная стоимость коммерческой недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Максимальная стоимость коммерческой недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Минимальная стоимость производственно-складской недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Максимальная стоимость производственно-складской недвижимости, руб./кв.м.</i>
Ханты-Мансийск	600	2 500	150	400
Когалым	661	1 500	357	
Лангепас	600	1 364	333	375
Лянтор	300	1 000	-	-
Мегион	500	1 250	397	
Нефтеюганск	679	1 190	150	525
Нижневартовск	320	1 597	100	521
Нягань	400	900	119	
Пойковский	722	875		
Покачи	789			
Приобье	500			
Пыть - Ях	389	1 200	150	
Радужный	600		105	
Советский	400	1 500	179	
Сургут	500	1 545	170	500
Урай	588	1 143		
Федоровский	414			
Югорск	500	1 500		

Ниже представлена выборка объектов-аналогов по продаже и аренде объектов коммерческого назначения в районе расположения оцениваемых объектов и земельных участков под многоквартирную жилую застройку.

Помещение свободного назначения, 50 м²

3 960 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 11:25



Площадь: 50 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Мира, 4 [Скрыть карту](#)

8 932 230-00-03

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

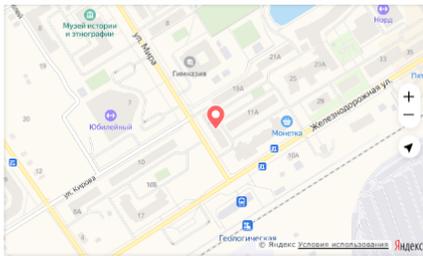
Югра С
Агентство
На Авито с июня 2016
Завершено 33 объявления

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

№ 1528450664, ☎ 2922 (+19)



Продается помещение свободного назначения. Помещение расположено на 1 этаже жилого дома, отдельная входная группа. Капитального ремонта помещение не требует, так как выполнен косметический ремонт. Высокая плотность населения района, что обеспечивает отличный пешеходный трафик. Рядом расположена парикмахерская, ЖД вокзал, школа, спортивный комплекс, остановка, КБ, есть подъезд. Данное помещение отлично подойдет под любой вид деятельности: магазин одежды, продуктовый магазин, пункт выдачи интернет магазина, аптеки. По всем вопросам обращаться по телефону.

3 960 000 ₽

8 932 230-00-03

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Югра С
Агентство
На Авито с июня 2016
Завершено 33 объявления

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

№ 1528450664, ☎ 2922 (+19)

Помещение свободного назначения, 375 м²

13 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 3 октября в 07:34



Площадь: 375 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Никольская ул., 9А [Скрыть карту](#)

8 922 169-00-10

Написать сообщение

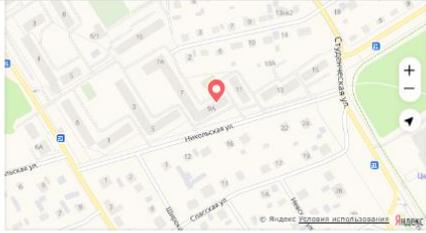
Елена
Частное лицо
На Авито с октября 2018
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

№ 1632035208, ☎ 3226 (+8)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

← → ↻ avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nevizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208



13 000 000 ₽

8 922 169-00-10

Написать сообщение

Елена
Частное лицо
На Авито с октября 2018
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

Продается помещение свободного назначения, на данный момент работает магазин. Первый этаж жилого пятиэтажного дома. Большая стоянка, 2 отдельных входа. Торг. Возможна долгосрочная аренда.

← → ↻ avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nevizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117.2_m_rassrocha_1207174939

Помещение свободного назначения, 117.2 м² рассроча

30 сентября в 08:28

Добавить в избранное Добавить заметку



8 964 097-15-35

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Собственник
Агентство
На Авито с ноября 2012
Завершено 9 объявлений

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

№ 1207174939, 4059 (+2)

Площадь: 117.2 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Чкалова, 7к1

Скрыть карту

← → ↻ avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nevizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117.2_m_rassrocha_1207174939



5 380 800 ₽

8 964 097-15-35

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Собственник
Агентство
На Авито с ноября 2012
Завершено 9 объявлений

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

Продажа помещения от собственника. В помещении выполнен ремонт класса "В", новые коммуникации, охранно-пожарная сигнализация. Помещение расположено на первом этаже жилого дома. Подойдет под размещение магазина, офиса, салона красоты.

Рассрочка от собственника, ипотека любого банка

Офисное помещение, 73.3 м²

3 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 12 октября в 10:58



Площадь: 73.3 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Железнодорожная ул., 21А

8 912 606-02-50

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с ноября 2012
Завершено 8 объявлений

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1963747786, (+8)



Продам или сдам в аренду офисное помещение. Есть отдельный вход с улицы плюс вход с подъезда. Охранная и пожарная сигнализация, санузел с душевой, кладовка. Автостоянка 170 м². С мебелью по согласованию. Торги при осмотре.

3 000 000 ₽

8 912 606-02-50

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с ноября 2012
Завершено 8 объявлений

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Помещение свободного назначения, 50 м²

42 000 ₽ в месяц
без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 13 октября в 10:40



Площадь: 50 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Мира, 4

8 932 230-00-03

Написать сообщение

Югра С
Агентство
На Авито с июня 2016
Завершено 33 объявления

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

№ 909539019, (+1)



Предлагаем в долгосрочную аренду помещение свободного назначения. Помещение расположено на 1 этаже жилого дома, отдельный вход. Капитального ремонта помещение не требует, так как выполнен косметический ремонт. Высокая плотность населения района, что обеспечивает отличный пешеходный трафик. Рядом расположена парикмахерская, ЖД вокзал, школа, спортивный комплекс, остановка, КБ, есть подъезд. Данное помещение отлично подойдет под любой вид деятельности магазин одежды, продуктовый магазин, пункт выдачи интернет магазина, аптеки. Центр города. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

42 000 Р в месяц
без залога

8 932 230-00-03

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Югра С
Агентство
На Авито с июня 2016
Завершено 33 объявления

16 объявлений пользователя

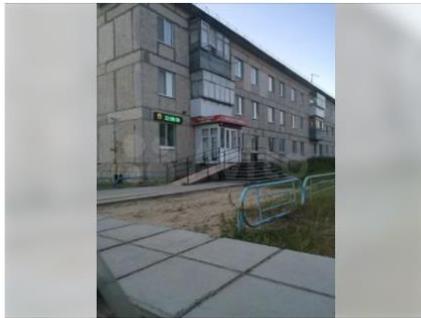
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

№ 909539019, 8491 (+1)

Помещение свободного назначения, 52.5 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 9 октября в 07:53



Площадь: 52.5 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Декабристов, 6

30 000 Р в месяц
без залога

8 932 422-45-80

Написать сообщение

Елена
Агентство
На Авито с февраля 2014
Завершено 13 объявлений

Подписаться на продавца

№ 803484895, 3148 (+5)



Сдается (рассмотрим варианты продажи) помещение свободного назначения. Бывшая парикмахерская, клиенты наработанные. Возможен вариант под аптеку, идеальное место, рядом дорога, автобусная остановка, магазин Красное Белое, магазин продуктов.

30 000 Р в месяц
без залога

8 932 422-45-80

Написать сообщение

Елена
Агентство
На Авито с февраля 2014
Завершено 13 объявлений

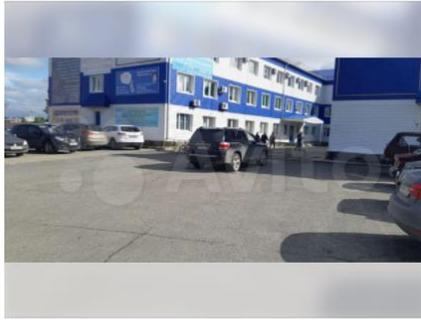
Подписаться на продавца

№ 803484895, 3148 (+5)

Сдаются в аренду

Добавить в избранное Добавить заметку 1 октября в 08:47

2 947 800 Р в месяц за м²
без залога



8 996 326-45-54

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Оксана
Арендодатель
На Авито с декабря 2016
Завершено 37 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1995052426, 📞 740 (+3)



2 947 800 Р в месяц за м²
без залога

Сдаются в аренду офисные помещения административного здания по адресу г.Югорск ул. Железнодорожная 53а

на 1ом этаже:
57.8 м2 по 600р. за м2 (кабинет из 3х отдельных комнат 17.5; 20.9; 19.5)
27.3 м2 по 600р. за м2

на втором этаже:
20 м2 по 600 р. за м2
18.1 и 42 м2 по 500 р. за м2 двоянный кабинет с водой, (можно под кафе)
45 м2 по 500 р. за м2
31.6 м2 по 600 р за м2
42.5 м2 по 600 р. за м2 (разделен на 2 комнаты площадью 20.2 и 15.1 и коридор 7.2)

на 3 ем этаже:
48 м2 по 400 р. за м2 и два помещения по 38 м2 по 400 р. за м2

Офисные помещения могут использоваться под парикмахерские, маникюрные кабинеты, учебные классы, наращивание ресниц, офисы, и др.
Можно сделать дополнительные перегородки. Возможна перепланировка кабинетов на меньшую площадь, отсрочка арендной платы на время проведения ремонта или ремонт в счет аренды.

8 996 326-45-54

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Оксана
Арендодатель
На Авито с декабря 2016
Завершено 37 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1995052426, 📞 740 (+3)

Помещение свободного назначения, 160 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 2 октября в 14:12

50 000 Р в месяц
без залога



8 922 433-27-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Вадим
Арендодатель
На Авито с июня 2012
Завершено 85 объявлений

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 960003751, 📞 5716 (+3)

Площадь: 160 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Механизаторов, 9 [Скрыть карту](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_160_m_960003751



50 000 Р в месяц
Без залога

8 922 433-27-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Вадим
Арендодатель
На Авито с июня 2012
Завершено 85 объявлений

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сдаётся помещение, площадью 160 м кв. за 50 т.р в мес. Возможно деление помещения на отдельные. Стоимость аренды кв.м. зависит от занимаемой площади. Коммунальные платежи по договоренности.

avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_32m_2043047198

Офис, 32м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 19 октября в 13:31



600 Р в месяц за м²
Без залога

8 922 444-29-99

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Арендодатель
На Авито с ноября 2017
Завершено 5 объявлений

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2043047198, © 182 (+3)

Площадь: 32 м², Класс здания: а

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Калинина, 71

Скрыть карту

avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_32m_2043047198



600 Р в месяц за м²
Без залога

8 922 444-29-99

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Арендодатель
На Авито с ноября 2017
Завершено 5 объявлений

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сдам 5 кабинетов под офисы, отдельный выход, сан узел, интернет, Wi-Fi, тёплые кабинеты, срок аренды и цена индивидуально!

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

В среднем стоимость предложения объектов коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемых объектов составляет от 34 667 до 79 200 руб./кв.м с учетом НДС. Стоимость аренды варьируется в диапазоне от 6 857 до 7 200 руб./кв.м/год.

Выводы:

- По итогам 3 квартала 2019 года на рынке коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра выставлено более 700 объектов коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде.
- Структура предложений к продаже в Ханты-Мансийского автономного округа – Югра на рынке коммерческой недвижимости по итогам 3 квартала 2019 г. Наибольшую долю в предложении, на рынке коммерческой и производственно-складской недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, занимают объекты коммерческой недвижимости (88%), объекты производственно-складского назначения занимают 12% рынка.
- Стоимость предложений по продаже 1 кв.м коммерческой и производственно-складской недвижимости, на рынке Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 3 квартала 2019 г.
- В среднем стоимость предложения объектов коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемых объектов составляет от 34 667 до 79 200 руб./кв.м с учетом НДС. Стоимость аренды варьируется в диапазоне от 6 857 до 7 200 руб./кв.м/год.

8.2.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Владимирской области по состоянию на дату оценки³⁹

Объекты коммерческого назначения в Владимирской области в малых городах представлены в основном объектами низкого класса (класс С и D) советского периода постройки в удовлетворительном техническом состоянии. Наибольшее количество предложений представлено в таких городах как Владимир, Муром. На рынке существует дефицит качественных площадей, в основном представлены объекты торгового назначения малой площади. В среднем стоимость предложения составляет от 6 000 до 60 000 руб./кв.м с учетом НДС. Величина арендной ставки составляет от 1 000 до 7 000 руб./кв.м/год с учетом НДС.

В целом рынок коммерческой недвижимости Владимирской области можно охарактеризовать как слабо развитый рынок с дефицитом качественных площадей, основная часть помещений представляет собой объекты старого фонда в удовлетворительном состоянии, в среднем стоимость предложения составляет от 6 000 до 60 000 руб./кв.м с учетом НДС, величина арендной ставки составляет от 1 000 до 7 000 руб./кв.м/год с учетом НДС.

Рынок земельных участков промышленного и коммерческого назначения развит слабо и неравномерно, в основном на продажу выставлены участки относительно малых размеров площадью от 1 000 до 10 000 кв.м, в промышленных зонах на окраинах городов, в среднем стоимость предложения составляет от 200 до 900 руб./кв.м (НДС не облагается) за земельные участки промышленного назначения и от 1 500 до 2 700 руб. (НДС не облагается) за земельные участки коммерческого назначения.

Ниже представлена выборка объектов-аналогов по продаже и аренде объектов коммерческого назначения и продаже земельных участков.

³⁹ Источник: Собственный анализ Оценщика.

Торгово-офисное помещение 100м2 с ремонтом

2 349 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 22 октября в 12:41



Площадь: 100 м²

8 963 715-11-04

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Станислав
Частное лицо
На Авито с июня 2011
Завершено 29 объявлений

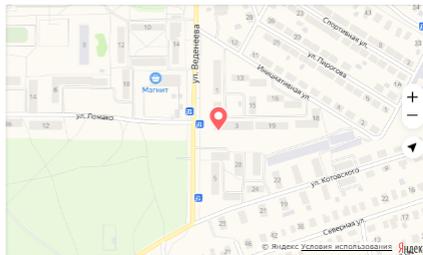
16 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 2002717773, 1117 (+5)

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Веденева, 3

Скрыть карту

2 349 000 ₪



8 963 715-11-04

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Станислав
Частное лицо
На Авито с июня 2011
Завершено 29 объявлений

16 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 2002717773, 1117 (+5)

Продаю торгово-офисное помещение площадью 100 м² с качественным ремонтом. На полу кафель, натяжные потолки с точечными светильниками, стены выкрашены, окна пластиковые, фасады отремонтированы. Ремонт свежий, объект полностью готов к работе. Так сказать, заезжай и в бой.

Просторные помещения для работы персонала, отдельное помещение под организацию кухни, кабинет руководителя и т.д. Район высотных домов с высокой плотностью населения. Объект располагается на первом этаже многоквартирного дома, имеет отдельный вход на основную дорогу.

В помещении присутствуют все инженерные коммуникации, включая кондиционирование, телефонная связь, интернет линия в наличии.

Выходит на оживленную улицу с большим автомобильным трафиком. Прям рядом, автобусная остановка.

Около здания имеется асфальтированная парковка.

Отличный объект. Я СОБСТВЕННИК, прямая продажа. Возможно в аренду. Звоните, отвечу на ваши вопросы, реальному покупателю, разумный торг. Звоните!

Помещение свободного назначения, 44 м²

1 900 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 17 октября в 12:38



Площадь: 44 м²

8 910 091-24-41

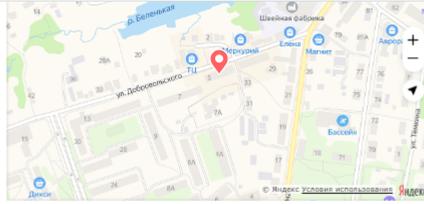
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Азбука Жилья
Агентство
На Авито с февраля 2014
Завершено 178 объявлений

161 объявление пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Павел

№ 1669167840, 918 (+4)



1 900 000 ₪

8 910 091-24-41

Написать сообщение

Азбука Жилья
Агентство

На Авито с февраля 2014
Завершено 178 объявлений

101 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Павел

№ 1959197640, 910 (+4)

ПРОДАЖА помещения на Добровольского, 5 за 1,9 млн руб

Уникальный номер объявления: 3670

Тип сделки: Продажа

Тип недвижимости: торгово-офисное

Адрес: Колчугино, ул. Добровольского, д. 5

Цена: 1,9 млн. руб. Продажа

Описание:

Помещение свободного назначения на Добровольского, 5
Помещение состоит из двух залов (16,4/13,6), кабинета (6,4)

Окна ПВХ

На окна и двери рольставни

На полу плитка

Потолки натяжные

Во всех помещениях есть выводы воды и канализации (для салона красоты)

Один собственник

Основание ДКП 2012 и 2015 года

Общая площадь: 44 м2

Азбука Жилья - здесь еще больше предложений! Заходи на наш сайт!

Продам торговое помещение от собственника

1 550 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 13 октября в 17:32



Площадь: 30,5 м²

Владимирская область, Колчугинский р-н, Колчугино, ул. 50 лет Октября, 20/12

Скрыть карту

8 985 488-70-11

Написать сообщение

Егор
Частное лицо

На Авито с марта 2012

Завершено 17 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2081504832, 101 (+7)

Выберите мастеров, если помещению требуется ремонт

Ремонт 450 ₪

Ремонт 1 000 ₪

Ремонт: Строительство, Кровля
Цена не указана

Посмотреть объявления



1 550 000 ₪

8 985 488-70-11

Написать сообщение

Егор
Частное лицо

На Авито с марта 2012

Завершено 17 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Продам торгово-офисное помещение площадь-30,5м/кв.

Право собственности-собственник.

Категория-коммерческая.

Цена-1550000 руб.

Продам помещение свободного назначения, 252 м²

2 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 13:08



Площадь: 252 м²

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Дружбы, 20А Скрыть карту

8 920 626-58-98

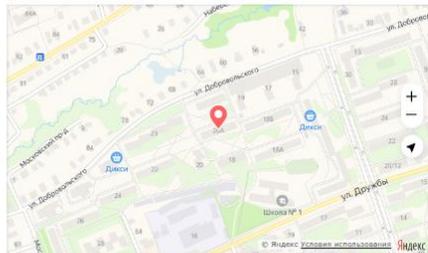
Написать сообщение

Владис
Агентство
На Авито с марта 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Стыро Надежда Георгиевна

№ 2030062004, 341 (+7)



2 500 000 ₽

8 920 626-58-98

Написать сообщение

Владис
Агентство
На Авито с марта 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Стыро Надежда Георгиевна

№ 2030062004, 341 (+7)

Код объекта: 38961.
Продается в г. Кольчугино магазин 252 м2, 1 этаж Торговая площадь общей площади 63м2, два помещения по 20 м2 + грузовой лифт + цокольный этаж площадью 189 м2, имеется 2е большие холодильные камеры, можно применить под производство, оптовый склад, улица Дружбы

Продам арендный бизнес 107 кв.м

5 200 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 7 октября в 18:08



Площадь: 107 м²

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Добропольского, 27 Скрыть карту

8 980 754-89-88

Написать сообщение

Анастасия
Агентство
На Авито с октября 2011
Завершено 298 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2007920504, 1395 (+14)



Продам арендный бизнес в центре города по Ул Добровольского, красно-белое , 107 кв. М. Аренда на 7 лет, хороший проходимый трафик, все вопросы по тел.

5 200 000 ₪

8 980 754-89-88

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Анастасия

Агентство

На Авито с октября 2011

Завершено 298 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Нежилое помещение

Добавить в избранное Добавить заметку 8 октября в 12:06



Площадь: 56 м²

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, пл. Ленина, 6 Скрыть карту

3 100 000 ₪

8 915 769-57-89

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Михаил

Частное лицо

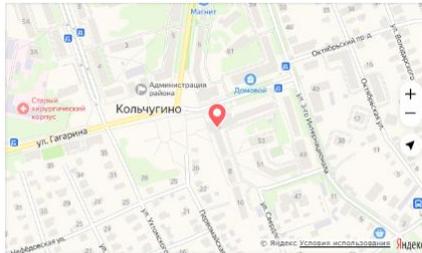
На Авито с ноября 2017

Завершено 6 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1955522242, 1701 (+8)



Продаю торгово-офисное помещение. Подойдет как для офиса, так и для салона. Помещение находится на первом этаже жилого дома, отдельный вход, удобные подъездные пути. Сделан хороший ремонт! Помещение имеет удобное месторасположение, удобно доехать на машине или на общественном транспорте из любой точки города. Остановка общественного транспорта в шаговой доступности.

3 100 000 ₪

8 915 769-57-89

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Михаил

Частное лицо

На Авито с ноября 2017

Завершено 6 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1955522242, 1701 (+8)

Продам торговое помещение, 60.30 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 20 октября в 18:02

3 600 000 ₽



Площадь: 60.3 м²

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Ленина, 7 [Скрыть карту](#)

8 958 419-18-16

Написать сообщение

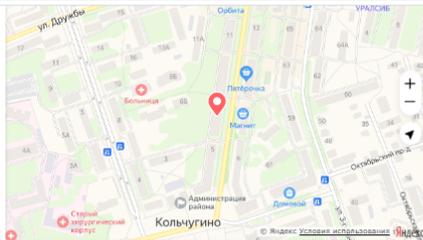
Отвечает за несколько часов

Агентство "ИМПЕРИЯ НЕДВИЖИМОСТИ"
Агентство
На Авито с июня 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Марасанова Надежда

№ 2044258590, 288 (+4)



3 600 000 ₽

8 958 419-18-16

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Агентство "ИМПЕРИЯ НЕДВИЖИМОСТИ"
Агентство
На Авито с июня 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Марасанова Надежда

№ 2044258590, 288 (+4)

Арт. 41560877 Продаётся коммерческое Торгово-офисные помещения 60.3 кв. м. Важно! Карантин не помеха. Возможна электронная регистрация сделки!
Продаётся нежилое (коммерческое) помещение в самом центре г. Кольчугино, Ленина ул., д. 7, расположенное на первом этаже 5-ти этажного кирпичного жилого дома общей площадью 60.3 кв. м. Имеет отдельный независимый вход. Внутренняя отделка помещения – соответствует стандартной отделке. Двухкомнатная квартира переведена в нежилое помещение в 2014г., где сейчас функционирует магазин по продаже женской, мужской одежды, имеется складское помещение 14м2, а так же сохранена кухня с газовой плитой, ванная комната и туалет в кафеле. Подъездные пути к помещению хорошие – дорога с асфальтным покрытием. Имеются все коммуникации: центральное отопление, электроснабжение, водоснабжение, интернет, телефония. Имеется еще одна железная входная дверь. Возможно использовать помещение в качестве магазина, аптеки, парикмахерской, салона красоты. Техническая характеристика здания: Фундамент – бетонный ленточный. Крыша – стальная. Стены – кирпичные. Перекрытия – железобетонные. Полы – бетонные. Транспортное сообщение с городом Москвой, от МКАД 120 км по Щелковскому, Ярославскому, Горьковскому шоссе. Быстрый выход на сделку! Стоянка рядом с домом. Развитая инфраструктура, хорошее транспортное сообщение. Помощь в получении ипотеки и покупке за средства материнского капитала! Помещение в нежилом фонде.

Продам помещение

Добавить в избранное Добавить заметку 14 октября в 23:13

2 000 000 ₽

Площадь: 40 м²

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 3-го Интернационала, 65 [Скрыть карту](#)



По цене можно договориться. Помещение в центре города.



Пожаловаться

8 964 698-57-91

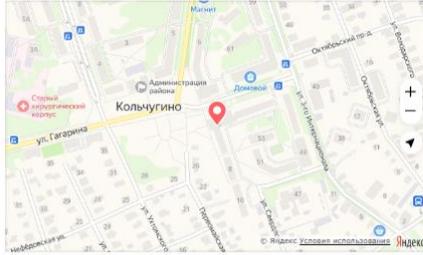
Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Эльзара Исмаилова
Частное лицо
На Авито с сентября 2018
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

№ 1258036526, 792 (+4)



3 100 000 ₽

8 915 769-57-89

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Михаил

Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Завершено 3 объявления

3 объявления пользователя

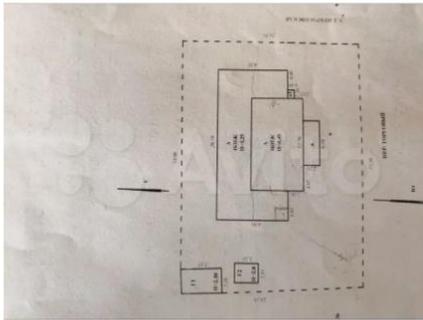
Подписаться на продавца

№ 195522242, 1701 (+8)

Продаю торгово-офисное помещение. Подойдет как для офиса, так и для салона. Помещение находится на первом этаже жилого дома, отдельный вход, удобные подъездные пути. Сделан хороший ремонт. Помещение имеет удобное месторасположение, удобно доехать на машине или на общественном транспорте из любой точки города. Остановка общественного транспорта в шаговой доступности.

Продам здание свободного назначения

Добавить в избранное Добавить заметку 1 октября в 10:46



Площадь: 174 м²

Владимирская область, Юрьево-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьево-Польский, Юрьево-Польский, Торговый пер. Скрыть карту

2 150 000 ₽

8 920 936-64-10

Написать сообщение

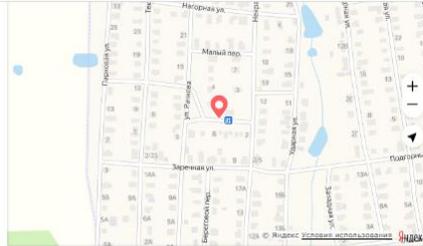
Дмитрий Пугачёв

Частное лицо
На Авито с января 2018
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1814515815, 2106 (+3)



2 150 000 ₽

8 920 936-64-10

Написать сообщение

Дмитрий Пугачёв

Частное лицо
На Авито с января 2018
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Продам отдельно стоящее здание на участке 9 соток, все в собственности, газ, свет 39 кВт, 174 м. , под любой вид деятельности. В данный момент магазин.

Продам торговое помещение, 261 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 16 октября в 16:09



Площадь: 261 м²

1 800 000 ₽

8 906 558-49-51

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Июффе и Партнеры - Этэки

Агентство
На Авито с марта 2012

Подписаться на продавца

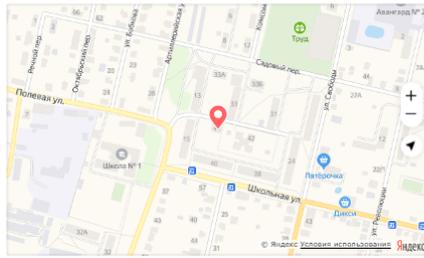
Контактное лицо

Дмитрий

№ 1999155480, 551 (+2)

Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский, Школьная ул., 44

1 800 000 ₽



8 906 558-49-51

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Июффе и Партнеры - Этажи
Агентство
На Авито с марта 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1999155480, ☎ 551 (+2)

Продается помещение действующего магазина в г.Юрьев-Польском. Общая площадь 261 кв.м., стоит на собственном земельном участке, площадью 438 кв.м. Расположен в большом жилом массиве, рядом детский сад. От центра города 5 минут. Здание кирпичное, все коммуникации центральные (сейчас отопление осуществляется от электросетей), два отдельных входа, большое складское помещение, рядом парковка. Есть место под разгрузку-загрузку товара. В настоящий момент помещение свободно. Возможно различное использование помещения - торговое, складское, офисное, развлекательное, досуговое и т.д. Номер в базе: 4693187. Район: Юрьев-Польский.

Торговое помещение, 420 м²

2 900 000 ₽ ~~3 000 000 ₽~~

Добавить в избранное Добавить заметку 7 октября в 22:33



8 910 671-37-30

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

КОНСТАНТИН
Агентство
На Авито с октября 2014
Завершено 58 объявлений

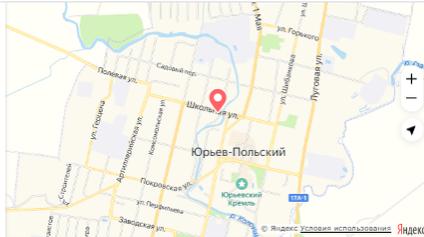
0 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1256466948, ☎ 6814 (+6)

Площадь 420 м²

Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование Город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский, Школьная ул., 19



2 900 000 ₽ ~~3 000 000 ₽~~

8 910 671-37-30

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

КОНСТАНТИН
Агентство
На Авито с октября 2014
Завершено 58 объявлений

0 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

цокольный этаж 420м кв без перегородок все коммуникации можно попопину 2900000 если все тогда 5800000 и второй этаж за7500000 вид на церкви можно сделать гостиницу

Помещение свободного назначения, 671 М²

1 600 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 1 октября в 14:54



Площадь: 671 м²

Владимирская область, Юрьево-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьево-Польский, Юрьево-Польский, Садовый пер., 1

8 910 773-75-38

Написать сообщение

ООО Владимирское Региональное Бюро Недвижимости
Агентство
На Авито с мая 2017

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Ольга отдел "Любимый Город"

№ 1866391912, 1885 (+4)



Продаются помещения в центре города Юрьево-Польский на ул. Садовый переулок д. 1. 671 кв. м, цокольный этаж, 2 входа, парковка перед зданием. Высокий пешеходный трафик; первая линия домов, отличное место для сетевиков. Просмотр объекта по договоренности.

1 600 000 ₪

8 910 773-75-38

Написать сообщение

ООО Владимирское Региональное Бюро Недвижимости
Агентство
На Авито с мая 2017

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Ольга отдел "Любимый Город"

сегодня, 11:16 30 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 860 м²

Владимирская область Юрьево-Польский На карте

В избранное Показывать



860 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Продается складское помещение на Волжской улице. Здание отдельно стоящее, общей площадью 860 кв.м, прямоугольной формы. Высота потолков от 3 до 5,5 метров (в центре). Бетонные полы, вентиляция, электроснабжение трехфазное. Есть возможность подключения до 100 кВт. Склад стоит на земельном участке 12 соток (в собственности). Большие ворота под заезд грузового транспорта, есть окно под выгрузку/загрузку товара. В помещении имеются готовые офисные помещения, имеется холодильная камера. Хороший асфальтированный подъезд, как с центра, так и с объездной. Номер в базе: 4556077.

Оценить объект

5 050 000 ₪

5 873 ₪ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

Этажи

Агентство недвижимости

На рынке с 2009 года

Еще 1653 объекта

+7 905 611-54-82

Помогите, скажите, что нашли его объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Специалист по недвижимости Дмитрий Владимирович

Нет отзывов

Участки на 1Я линии Волги от 7 млн.₪ – Жизнь у большой воды!

ekaterinova.club

КП «Екатериновка». Последние участки на берегу Волги. Большая вода. Свежий! Эксклюзив!

Персональные причалы
Як-клуб и гольф
Центр коммуникации
Эксклюзив

Участки на 1Я линии Волги от 7 млн.₪ – Жизнь у большой воды!

ekaterinova.club

19 окт, 14:33 122 просмотра, 0 за сегодня

Производство, 700 м²

в производственном комплексе на ул. Полевая, 5н
Владимирская область Юрьево-Польский, Полевая ул., 5 На карте

В избранное Поделиться Показать карту



2 фото

700 м² 1 из 1 7 м Свободно

Площадь Этаж Выш. потолков Планировка

Здание площадью 1000 кв. м. с прилегающей территорией в г. Юрьево-Польский, ул. Полевая 5. Объект расположен в 170 км. от МКАД по Щелковскому шоссе, в центральной части города имеет парочку подвальных и цокольных. Ранее здание использовалось как склад, затем как цех по производству железобетонных и керамических конструкций. По всей длине здания 70 метров под крышей установлены рельсы гран-балки грузоподъемностью три тонны, в здании введена вода, электричество, по границе проходит газ. Материал стен кирпич, перекрытия утепленные железобетонные плиты, длина здания 70 метров, ширина 15 метров, высота 6 метров. На прилегающей и примыкающей к зданию территории залит фундамент еще одного многоэтажного здания. В основном использование здания: под склад готовой продукции, металл, производство, производственную базу. Здание удобно расположено: до города Владимир 70 км, до Перedelkино Белосей 70 км, до Москвы 170. Возникнет торг.

Наиболее свежая информация находится у владельцев объявления.

Позвоните им

4 000 000 Р 3 713 Р за м²

Ирина Филиппова
Еще 2 объекта

+7 910 429-02-47

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продадим вашу недвижимость. Договор - в Москве и МО за 7 дней. Экспресс оценка. Прозрачная схема. Помогаем на всех этапах. Цена на услуги минималь!

Продадим вашу недвижимость. Договор - в Москве и МО за 7 дней. Экспресс оценка. Прозрачная схема. Помогаем на всех этапах. Цена на услуги минималь!

Продадим вашу недвижимость. Договор - в Москве и МО за 7 дней. Экспресс оценка. Прозрачная схема. Помогаем на всех этапах. Цена на услуги минималь!

18 окт, 17:39 157 просмотров, 2 за сегодня

Здание, 220 м²

Владимирская область Юрьево-Польский 1 На карте

В избранное Поделиться Показать карту



1 фото

220 м² 1 этаж

Площадь Этажность

Юрьево-Польский район, с. Косинское.

СРОЧНО !!!
Продается:
Кирпичное здание - 220 кв.м. в с. Косинское (12 км. от г. Юрьево-Польский - бывшие бани).
Площадь участка 2 гектара.
Свет три фазы, вода, природный газ по границе с участком.
Здание и земля в собственности !!! 1200 000 рублей.

1 200 000 Р 5 455 Р за м²

ПРО Елена Чебурова
Еще 207 объектов

+7 915 778-33-45

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Участки на 18 линии Волги от 7 млн.Р - Жизнь у большой воды! Экспресс оценка. Прозрачная схема. Помогаем на всех этапах. Цена на услуги минималь!

Персональные приемы Яхт-клуб и гольф Центр, коммуникации Эксклюзив

Конструктор Худи pooltruly.com

Выбери притялность/ оверсайз, цвет, длину, манжеты, капюшон - получи уникальное Худи

Гараж, > 30 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 8 октября в 09:41



Площадь: > 30 м², Тип гаража: кирпичный, Охрана: нет

Владимирская область, Юрьево-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьево-Польский, Юрьево-Польский, ул. Герцена Скрыть карту

350 000 ₽

8 910 775-53-35

АЛЕКСЕЙ

Частное лицо

На Авито с марта 2017

Завершено 3 объявления

0 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1784261537, 3929 (+5)

ИМПЕРИЯ

Посудомоечная машина Midea MFD 45S110 6 18 235 руб. Go!

Ноутбук HP Omen 15-ek048ur Win10 черный (2XOK2EA) 150 695 руб. Go!

Ванна ВИЗ DONNA VANNA 105x65x25.5см с о... 5 500 руб. Go!

Стиральная машина Indesit BWE6 51051 12 990 руб. Go!



Продается двойной гараж (имеется возможность продажи гаражей по отдельности) Или сдам в аренду Размер каждого гаража - 44 м кв. 4м*11м; высота 3,5 м) на ул Артепийская д. 32а Ворота - утепленные, по 3м*3м каждая Проведен свет Счетчик трёхфазный. В одном гараже имеется смотровая яма (длина 6 м глубина 1,5 м). Пол-тротуарная плитка. Стены - обшиты сайдингом. Гараж находится в 50 метрах от проезжей части. Возможен подъезд любого транспорта. Все документы оформлены. Цена за один гараж - 350 000,00 рублей.

350 000 ₽

8 910 775-53-35

АЛЕКСЕЙ

Частное лицо

На Авито с марта 2017

Завершено 3 объявления

0 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1784261537, 3929 (+5)

Go! Go!

SUBARU – Распродажа года!

subaruavtozavodskay.ru

Гараж, > 30 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 15 октября в 23:04



Площадь: > 30 м², Тип гаража: кирпичный, Охрана: нет

Владимирская область, Юрьево-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьево-Польский, Юрьево-Польский Скрыть карту

350 000 ₽

8 920 925-70-10

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Андрей

Частное лицо

На Авито с мая 2015

Завершено 18 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2023827918, 1379 (+5)

3 комнатная с отделкой

12.0 млн руб.

Алтуфьево

ИМПЕРИЯ

Посудомоечная машина Midea MFD... Ноутбук HP Omen 15-ek048ur Win10 чер...



Гараж с подъемником, стеллажами и шкафами которые на фото. Проведено 380. Все вопросы по телефону и смс. Продаю не спеша. Гараж 6*6 метров находится за горазом. Пустой отдам за 250000 без торга!!! В пустой ходят два легковых автомобиля.

350 000 ₽

8 920 925-70-10

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Андрей

KULIK SYSTEM

СТИЛЬНЫЕ КРЕСЛА С ДИЗАЙНЕРСКИМ ШВМ

Гараж, 30 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 10 октября в 09:27



Площадь: 30 м², Тип гаража: кирпичный, Охрана: нет

Владимирская область, Юрьево-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьево-Польский, Юрьево-Польский

220 000 ₽

8 910 773-03-12

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с октября 2016

Подписаться на продавца

№ 1914318181, 1801 (+8)

ИМПЕРИЯ
ТЕХНО

Посудомоечная машина Midea MFD 45S110 S 18 235 руб. **Go!**

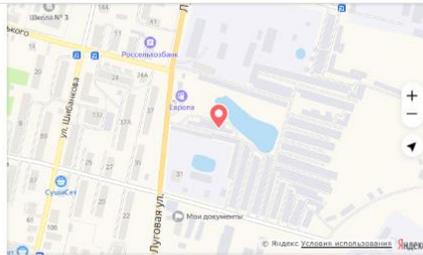
Ноутбук HP Omen 15-ek0043ur Win10 черный (Z80K2EA) 150 695 руб. **Go!**

Стиральная машина Samsung WW 55K42E00W 24 480 руб. **Go!**

Стиральная машина BEKO WRS 5SP2 83IV 14 990 руб. **Go!**

ИМПЕРИЯ
ТЕХНО

Посудомоечная машина... Ноутбук HP Omen 15-ек... Стиральная машина Са...



Продается хороший, новый гараж в районе АЗС по ул. Луговая, Южная сторона. Размеры 5 на 6 метров, ворота 2.5 на 3 метра, смотровая яма из ж/б лотка на всю длину (достаточно для осмотра а/м, замены масла и др. работ), заезд на нее - доски (50 мм), остальной пол - утрамбованный щебень (при желании можно залить бетоном), крыша шиферная по рубероиду на деревянной обрешетке. Электричество рядом, завести не дорого. Небольшой торг уместен.

220 000 ₽

8 910 773-03-12

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с октября 2016

Подписаться на продавца

№ 1914318181, 1801 (+8)

Встраиваемая стиральная... Стиральная машина Са... Банка ВИЗ DONNA VA...

ТОЧКА . ОТСЧЕТА
квартал

Современный клубный дом бизнес-класса на Рублевском шоссе

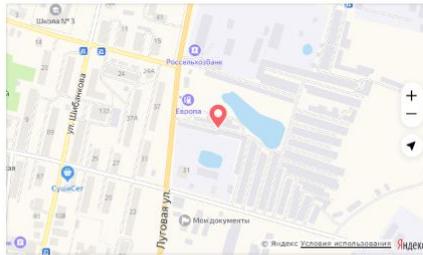
в development

Гараж, 30 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 22 октября в 16:39

Площадь: 30 м², Тип гаража: кирпичный, Охрана: нет

Владимирская область, Юрьево-Польский район, муниципальное образование город Юрьево-Польский



Продаю кирпичный гараж, крыша покрыта шифером с ямой, есть электричество, длина - 9 м, ширина - 4 м, высота ворот - 3,10 м, ширина - 2,52 м. Гараж расположен район Стеклашки, ул. Луговая, около автозаправки. Земля и гараж оформлены, в собственности.

400 000 ₽

8 930 222-30-13

Написать сообщение

Венера Моисеева
Частное лицо
На Авито с 02 ноября 2020

Подписаться на продавца

№ 2047697916, 115 (+8)

Новостройки от застройщика

8 555 550 P., 8 645 596 P., 8 775 086 P., 8 097 869 P., 8 858 375 P., 10 410 472 P., 9 665 166 P., 10 251 009 P.

Нажмите, чтобы перейти в профиль

ТИНЬКОФ

Гараж, 27 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 20 октября в 17:03



Площадь: 27 м²; Тип гаража: кирпичный; Охрана: нет

Владимирская область, Юрьево-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьево-Польский, Юрьево-Польский

Скрыть карту

160 000 ₽

8 915 751-94-16

Написать сообщение

Иван Константинов
Частное лицо
На Авито с июля 2018
Завершено 27 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1938935383, 1556 (+7)



Гараж с металлической емкостью. Свет. Новая крыша из профнастила. Все остальное в пс

160 000 ₽

8 915 751-94-16

Написать сообщение

Иван Константинов
Частное лицо
На Авито с июля 2018
Завершено 27 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

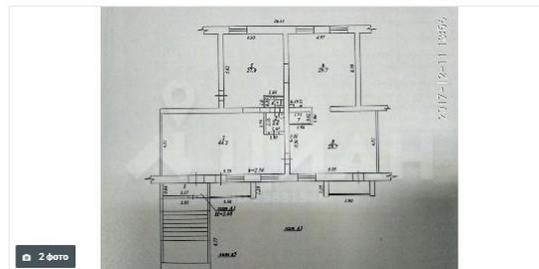


19 окт, 13:41 107 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 144 м²

Владимирская область, Юрьево-Польский, Вокзальная ул., 16 На карте

В избранное Поделиться Добавить заметку Добавить в избранное



144 м² Площадь
1 из 5 Этаж
Свободно Помещение

Продам торговое помещение 144 кв.м, на ул. вокзальной д.16. Помещение находится на первом этаже пятиэтажного жилого дома. Первая линия, проезжая дорога, остановка общественного транспорта, постоянный автомобильный и пешеходный трафик. Рядом магнит.

4 500 000 ₽

31 250 ₽ за м²

ID 25831546

+7 930 839-11-04

Пожалуйста, скройте, что выщит его объявление на Циан. И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение



Продадим вашу недвижимость. Договор - В Москве и МО за 7 дней.

Express-оценка. Прозрачная сделка. Помощь на всех этапах. Цена на услуги снижена!

Яндекс.Директ



Элитный поселок на 18 линии Волги! - Жизнь у большой воды!

КП «Екатеринка». Последние участки на берегу Волги. Большая вода. Спешите! Эксклюзив!

Персональные привилегии: Яхт-клуб и гольф Центр коммуникации Эксклюзив

Яндекс.Директ

Здание, 338,1 м²

Владимирская область, Юрьево-Польский, Овражная ул., 3 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



27 фото



338,1 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

12 200 000 Р

36 084 р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ID 67483285

Еще 9 объектов

+7 915 767-38-73

Пожалуйста, свяжитесь, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Изготовим павильон 30 кв. метров! - От 14 000 Р за м2!

вс. этаж

Торговый павильон за 14 дней! 3 года гарантии! Расчет стоимости на сайте за 1 мин!

Любой дизайн
Бесплатный ремонт
Защита от ржавчины
Точная смета

Юрис.Директ



Изготовим павильон 30 кв. метров! - От 14 000 Р за м2!

Продается 2-х этажное нежилое здание спортклуба (готовый бизнес) на участке 2,6 соток по адресу: Владимирская обл., г. Юрьево-Польский, ул. Овражная, дом 1. В здании 2 отдельных входа. На первом этаже большой зал (высота потолков 3,5м), бар, оборудованная кухня, кабинет, сан. узел. На втором этаже два зала и санузел. Здание построено в 2016 году, окна ПВХ, дверь железная, фундамент - свай, материал стен газосиликатные блоки облицованные силикатным кирпичом, крыша - метчерепица. Электричество 220 В, новый эл-счетчик, газ в здании (счетчик), отопление - 2 газовых котла + 1 пиролизный котел длительного горения на угле и дровах находятся в отдельной котельной, центральное водоснабжение. Во дворе имеется хоз. строение. Собственная асфальтированная парковка 15х30 м. Здание расположено в плотнонаселенном районе города. В шаговой доступности авто-ЖД вокзал, магазины, дет сад, остановка общественного транспорта. Транспортное сообщение с городом Москвой, от МКАД 160 км по Шелковскому, Ярославскому, Горьковскому шоссе. Здание продается с готовым бизнесом (бар, билардная), можно и отдельно (сумма 500000 руб). При желании можно перевести здание под жилое назначение. Документы к продаже готовы, быстрый выход на сделку! Помощь в ипотеке!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

12 200 000 Р

36 084 р за м²

ID 67483285

Еще 9 объектов

+7 915 767-38-73

Пожалуйста, свяжитесь, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Изготовим павильон 30 кв. метров! - От 14 000 Р за м2!

Торговая площадь, 1400 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 22 сентября в 23:12



Площадь: 1400 м²

Владимирская область, Юрьево-Польский р-н, муниципальное образование Город Юрьево-Польский, Юрьево-Польский, Луговая ул., 4К

Скрыть карту



22 000 000 Р

8 910 671-37-30

КОНСТАНТИН

Компания

На Авито с октября 2014

Завершено 81 объявление

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2059295124, 385 (+18)



Отдельно стоящее здание.реальному покупателю торг

22 000 000 Р

8 910 671-37-30

КОНСТАНТИН

Компания

На Авито с октября 2014

Завершено 81 объявление

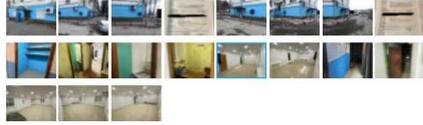
9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2059295124, 385 (+18)

Помещение от собственника

Добавить в избранное Добавить заметку 30 октября в 12:44



Площадь: 70.5 м²

600 ₺ в месяц за м²
залог 42 300 ₺

8 915 799-39-94

Написать сообщение

Михаил
Арендодатель
На Авито с июня 2017
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 1891160385, 1323 (+5)

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Победы, 7 Скрыть карту



600 ₺ в месяц за м²
залог 42 300 ₺

8 915 799-39-94

Написать сообщение

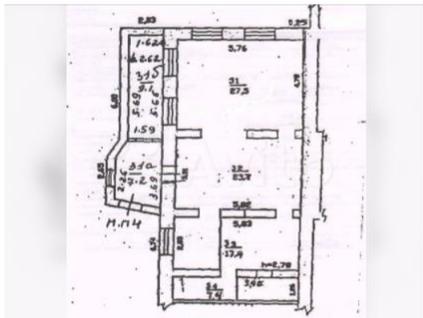
Михаил
Арендодатель
На Авито с июня 2017
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 1891160385, 1323 (+5)

Здравствуйте, предлагаю вам помещения свободного назначения
КРОМЕ(Бристоль , красное и белое) от СОБСТВЕННИКА !!! хорошее
расположения помещений! Рядом Пятёрочка 24 часа, Дикси, городской рынок! Своа
парковка! Отдельный выход на улицу, запасной выход, санузел! Очень актуально
под аптеку, потому что ближайшая в 500 метрах от данного местоположения!!!
Хорошая проходимость, летом Москва! Цена аренды и прочее обсуждается!

Помещение свободного назначения, 90 м²

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 10:20



Площадь: 90 м²

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Дружбы, 29 Скрыть карту

500 ₺ в месяц за м²
залог 45 000 ₺

8 915 799-44-28

Написать сообщение

Андрей
Арендодатель
На Авито с мая 2015
Подписаться на продавца

№ 1897419771, 329 (+10)



500 Р в месяц за м²
залог 45 000 Р

8 915 799-44-28

Написать сообщение

Андрей
Арендодатель
На Авито с мая 2015



Подписаться на продавца

Сдам помещение на 1 этаже 92м Все вопросы по телефону.

Аренда центр

Добавить в избранное Добавить заметку 14 октября в 20:28



20 000 Р в месяц
залог 10 000 Р

8 910 672-02-18

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь
Арендодатель
На Авито с декабря 2017
Завершено 24 объявления



0 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1860066031, 381 (+8)

Площадь: 32 м²

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 50 лет Октября, 20/12

Скрыть карту



20 000 Р в месяц
залог 10 000 Р

8 910 672-02-18

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь
Арендодатель
На Авито с декабря 2017
Завершено 24 объявления



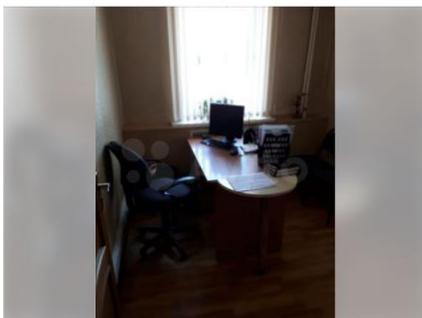
0 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сдам в центре помещение 32 м2 с ремонтом

Помещение офисного назначения, 42 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 12 октября в 05:21



15 000 Р в месяц
залог 7 500 Р

8 905 145-15-08

Написать сообщение

Виктор Владимирович
Арендодатель
На Авито с апреля 2015
Завершено 17 объявлений



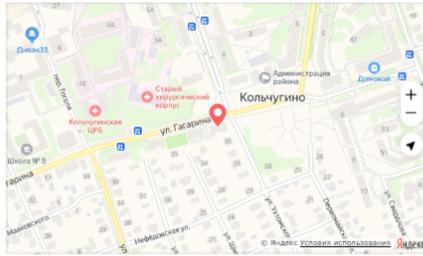
Подписаться на продавца

№ 1959167914, 810 (+8)

Площадь: 42 м²

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Гагарина, 1

Скрыть карту



15 000 Р в месяц
залог 7 500 Р

8 905 145-15-08

Написать сообщение

Виктор Владимирович
Арендодатель
На Авито с апреля 2018
Завершено 17 объявлений



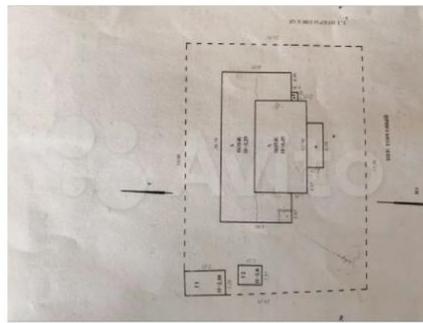
Подписаться на продавца

№ 1959167914, 818 (+8)

Сдается в аренду нежилое помещение офисного назначения с офисной мебелью в центре города рядом с центральной площадью Ленина, площадь 42 кв м., комната отдыха, два отдельных помещения, санузел, отдельный вход с торца дома. Помещение не требует ремонта, высокие потолки, хорошее освещение. На окнах решетки. Отдельное электроснабжение. В доме находится дополнительно два магазина: продукты, Колчугелькиор. Дом расположен на хорошем автомобильном и пешеходном трафике. Пожарно-охранная сигнализация.

Помещение свободного назначения, 174 М

Добавить в избранное Добавить заметку 17 сентября в 13:48



Площадь: 174 м²

Владимирская область, Юрьево-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьево-Польский, Юрьево-Польский, Торговый пер. [Скрыть карту](#)

33 000 Р в месяц
без залога

8 920 936-64-10

Написать сообщение

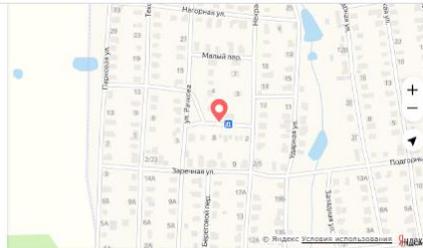
Дмитрий Пугачёв
Арендодатель
На Авито с января 2018
Завершено 2 объявления



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1814016322, 1303 (+8)



33 000 Р в месяц
без залога

8 920 936-64-10

Написать сообщение

Дмитрий Пугачёв
Арендодатель
На Авито с января 2018
Завершено 2 объявления



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Отдельно стоящее здание на участке 9 соток, газовое отопление, электричество 3 кВт, в помещении имеется оборудование для производства выпечки. Возможна продажа!

Торговое помещение, 500 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 18 сентября в 19:19

Площадь: 500 м²

Владимирская область, Юрьево-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьево-Польский, Юрьево-Польский, Школьная ул., 19 [Скрыть карту](#)



60 000 Р в месяц
без залога

8 910 671-37-30

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Константин
Агентство
На Авито с октября 2014
Завершено 88 объявлений



88 объявлений пользователя

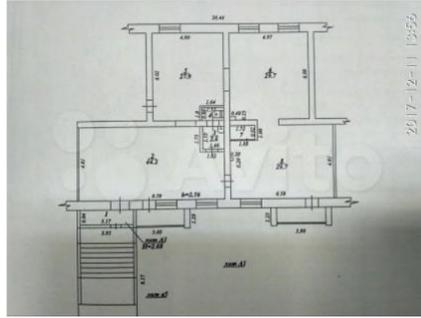
Подписаться на продавца

№ 777695017, 5438 (+2)

торговое помещения 500м2... есть разные помещеия

Сдам/продам помещение

Добавить в избранное Добавить заметку 12 октября в 18:00



Площадь: 144 м²

Владимирская область, Юрьев-Польский р.н, муниципальное образование город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский, Вокзальная ул., 16

Скрыть карту

10 000 Р в месяц
без залога

8 930 839-11-04

Написать сообщение

Павел Мартынов
Арендодатель
На Авито с января 2016
Завершено 7 объявлений



Подписаться на продавца

№ 1895139150, 1323 (+5)



Сдам или продам помещение 144 кв.м два отдельных входа элентр 380в расположенное в Большом жилом микрорайоне первая линия проездная дорога рядом остановка общественного транспорта большая парковка детский сад,малыш возможна аренда половины помещения.Цены на аренду и продажу договорные.

10 000 Р в месяц
без залога

8 930 839-11-04

Написать сообщение

Павел Мартынов
Арендодатель
На Авито с января 2016
Завершено 7 объявлений



Подписаться на продавца

№ 1895139150, 1323 (+5)

Свободное назначение, 671 м²

Владимирская область, Юрьев-Польский, Садовый пер., 1

671 м² Площадь
-1 из 6 Этаж
Свободно Помещение

Сдаются помещения в центре города Юрьев-Польский на ул. Садовый переулок д. 1, 671 кв м, цокольный этаж, 2 входа, парковка перед зданием. Высокий пешеходный трафик, первая линия домов, отличное место для сетевиков. Просмотр объекта по договоренности.

Скрыть информацию

Условия сделки

Цена	99 979 р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	1 788 р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 16 104 р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	60%
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать

Состояние Типовой ремонт

99 979 Р/мес. +

1 788 Р за м² в год

ИФО ID 433244



Старт продаж ЖК в Мневниках – Старт продаж!

level.ru

Level! Причальный: 7 минут пешком до м. Шелепино. Более 80 видов планировок. Звоните!

80+ видов планировок
5 рядных форматов
3 вида отделки
Стильные лобби

Рекон.Директ



Старт продаж ЖК в Мневниках – Старт продаж!

level.ru

Level! Причальный: 7 минут пешком до м. Шелепино. Более 80 видов планировок. Звоните!

80+ видов планировок
5 рядных форматов
3 вида отделки

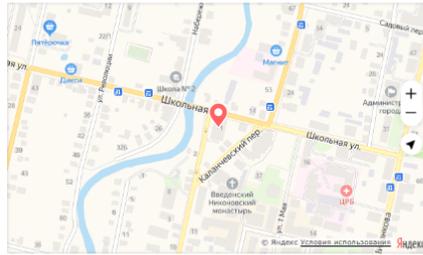
Торговая площадь, 32 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 15 сентября в 14:48

Площадь: 32 м²

Владимирская область, Юреев-Польский р-н, муниципальное образование Город Юреев-Польский, Юреев-Польский, Краснооктябрьская ул., 1

Скрыть карту



Цена договорная

19 200 Р в месяц
без залога

8 925 027-60-52

Наталья
Арендодатель
На Авито с 15 декабря 2020



Подписаться на продавца

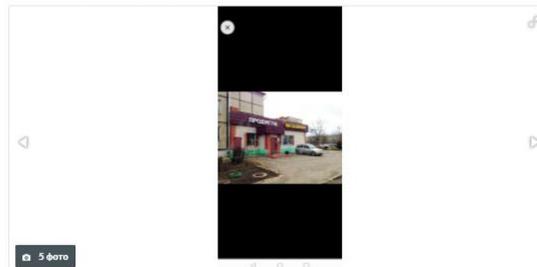
№ 2052855097, 55 (+7)

29 сен, 18:25 42 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 40 м²

Владимирская область, Юреев-Польский, Садовый пер., 23

В избранное Поделиться Добавить заметку Показаться



40 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Сдам в аренду/продам отдельно-стоящее здание магазина или его часть (от 40 до 139 кв.м). Рядом находятся школа, ткацко-отделочная фабрика и новый спортивный стадион. Удобный подъезд, парковочная стоянка, пешеходный трафик. Центральное отопление (установлен теплосчетчик), водоснабжение, канализация, трехфазное электроснабжение, интернет. Земля под зданием находится в собственности.

19 200 Р/мес.

5 760 Р за м² в год

ID 41644581

+7 910 673-45-12

Покажитесь, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Level Стрешнево - Скидки до 20% - До 31 декабря

level.ru

Бизнес-класс на берегу двух рек от 6,1 млн.р. Скидки до 4 500 000 р. Звоните сегодня!

Выбрать апартаменты
Презентация проекта
Галерея комплекса
Контакты

Level Стрешнево - Скидки до 20% - До 31 декабря

level.ru

Бизнес-класс на берегу двух рек от 6,1 млн.р. Скидки до 4 500 000 р. Звоните сегодня!

Выбрать апартаменты
Презентация проекта
Галерея комплекса
Контакты

Сдаются склады в г. Владимир

Добавить в избранное Добавить заметку 26 сентября в 13:40



Площадь: 500 м²; Класс здания: а

50 000 Р в месяц
без залога

8 928 522-10-00

Александра
Арендодатель
На Авито с ноября 2019
Завершено 3 объявления



8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2103327066, 228 (+7)



Сдаются склады, расположенные в д.Топлухово Собинского района Владимирской области, 170 км от Москвы. Склады есть обычные, и овоцехранилища, т.е. оборудованы системой кондиционирования и вентиляции. цена от 100 руб за квадратный метр

50 000 Р в месяц
без залога

8 928 522-10-00

александра
Арендодатель
На Авито с ноября 2019
Завершено 3 объявления

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2103327066, (+9)

Производственное помещение, 270 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 12 октября в 00:20



Площадь: 170 м²

Владимирская область, Собинский р-н

Скрыть карту

7 700 Р в месяц
без залога

8 916 978-88-87

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Сергей
Арендодатель
На Авито с мая 2012
Завершено 28 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1717571051, (+14)



Производственные помещения площадью 70 м² и два по 100 м² (возможно объединить в одно 200 м²) в здании общей площадью 700 м².
Цена 110 рублей за м².
Помещения изолированы, имеют отдельный вход, возможно организовать отдельный подъезд с дороги.
При необходимости возможна установка ворот, заделка окон, и т.д.
Асфальтированный подъезд.
Открытая площадка до 1,2 Га.
Возможна аренда открытой площадки необходимой Вам площади без аренды помещения.
Электрическая мощность 120 кВт 380 В;
Удаленность от г. Москвы (МКАД) 150 км.
От г. Владимира 30 км в сторону Москвы.
Удобный подъезд по Горьковскому, Ярославскому и Щелковскому шоссе.

7 700 Р в месяц
без залога

8 916 978-88-87

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Сергей
Арендодатель
На Авито с мая 2012
Завершено 28 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1717571051, (+14)

vladimir.cian.ru/rent/commercial/233480981/

сегодня, 12:34 13 просмотров, 0 за сегодня

Здание (В+), 1 000 м²

Владимирская область Юрьево-Польский. Производственная ул. На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



5 фото

1 000 м² Площадь | 5 этажей Этажность | В+ Класс | 1989 Год постройки

Супер предложение!!!
Аренда от собственника на льготных условиях. Производственный комплекс (промышленное производство) + склад+ офисные помещения, фундамент бетоно-ленточный, стены панельные, перекрытия кирпичные, кровля совмещенная, высота потолков в офисных помещениях от 3.3 м до 4.2, в производственном корпусе до 6 метров. Площадь административных помещений до 450 м, требуется косметический ремонт, площадь земли около 2 га в черте города. Более подробная информация по телефонам, указанным ниже. Ставка аренды напрямую зависит от вида арендуемого помещения и его площади.

100 000 руб./мес. 1 200 руб за м² в год

ID 48150445
+7 916 065-55-44
+7 925 843-54-43

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Ищете руководителя отдела продаж? [выяснить](#)

Постройте системный отдел продаж в вашей компании
Гарантия роста прибыли от 30%!

Построим отдел продаж
Увеличим выручку от 30%
[Подробнее...](#)

Яросл.Директ

Ищете руководителя отдела продаж? [выяснить](#)

Постройте системный отдел продаж в вашей компании
Гарантия роста прибыли от 30%!

Построим отдел продаж
Увеличим выручку от 30%
[Подробнее...](#)

Яросл.Директ

Ищете руководителя

Отзыв о сайте

Выводы:

- Наибольшее количество предложений представлено в таких городах как Владимир, Муром.
- Объекты коммерческого назначения в Владимирской области в малых городах представлены в основном объектами низкого класса (класс С и D) советского периода постройки в удовлетворительном техническом состоянии.
- В среднем стоимость предложения составляет от 6 000 до 60 000 руб./кв.м с учетом НДС. Величина арендной ставки составляет от 1 000 до 7 200 руб./кв.м/год с учетом НДС.

8.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные факторы, влияющие на цены недвижимого имущества

В качестве основных факторов, влияющих на спрос и предложение, сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, оценщик выделяет такие факторы, как:

- динамика рынка;
- спрос;
- предложение;
- ставки доходности;
- период окупаемости на рынке недвижимости.

Также в рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (район расположения);
- вид использования и (или) зонирования;
- общая площадь;
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Также наличие каких-либо обременений существенно влияет на стоимость объекта в меньшую сторону.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Рисунок 1. Передаваемые имущественные права⁴¹

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и

⁴¹ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки часть 2. Под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

т. п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Условия продажи/Условия рынка.

Влияние фактора «тип цены»⁴² учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Влияние фактора «дата действия цены» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. *Скидка на торг* зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Рисунок 2. Скидка на торг⁴³

⁴² Источник информации: <http://shakay-realty.ru/typy-prodazh/#ixzz4Csw5JToq>

⁴³ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки часть 2. Под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Рисунок 3. Скидка на торг⁴⁴

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

⁴⁴ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	9,2%	11,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	8,7%	10,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	10,2%	12,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	12,6%	15,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	9,5%	11,2%

Рисунок 4. Скидка на торг⁴⁵

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	6,4%	7,2%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	5,2%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,8%	4,4%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	5,3%	6,3%

Рисунок 5. Скидка на торг⁴⁶

Местоположение.

Влияние фактора «местоположение недвижимости» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

⁴⁵ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

⁴⁶ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

Таблица 00 (продолжение)

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, промзоны	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,69	0,66	0,72

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51

Рисунок 6. Корректирующие коэффициенты на местоположение для земельных участков⁴⁷.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75

⁴⁷ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки часть 1. Под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Рисунок 7. Корректирующие коэффициенты на местоположение для объектов офисно-торгового назначения⁴⁸.

⁴⁸ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

Рисунок 8. Корректирующие коэффициенты на местоположение для объектов производственно-складского назначения⁴⁹.

Разрешенное использование. Следующие характеристики показывают различия в разрешенном использовании земельного участка:

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Рисунок 9. Корректирующий коэффициент на вид разрешенного использования⁵⁰

Физические характеристики.

Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;

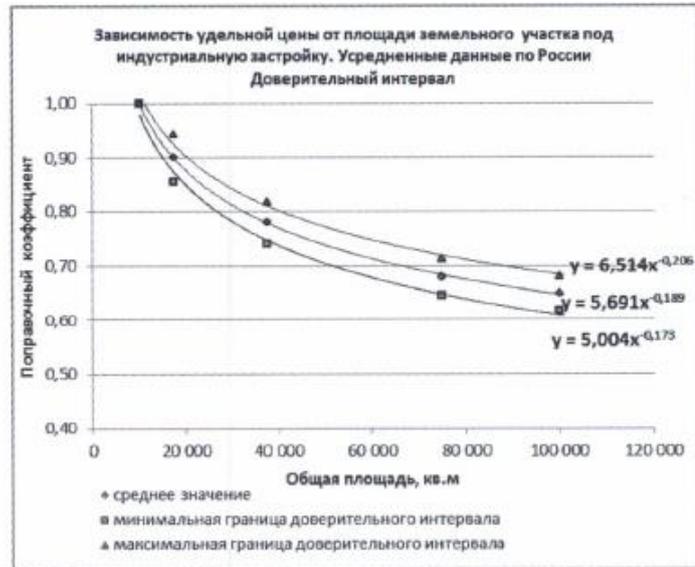
⁴⁹ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

⁵⁰ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки часть 2. Под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

- отдельных блоков помещений, располагающихся на этажах;
- отдельных комнат;
- отдельных мест в комнатах (например, для расположения обменных автоматов или рекламных предметов).

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных помещений с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.



Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Рисунок 10. Корректирующие коэффициенты на масштаб для предложений по продаже земельных участков⁵¹

усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

⁵¹ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки часть 2. Под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Рисунок 11. Корректирующие коэффициенты на масштаб для объектов офисно-торгового назначения⁵²

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Рисунок 12. Корректирующие коэффициенты на масштаб для объектов производственно-складского назначения⁵³

		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки					
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Рисунок 13. Корректирующие коэффициенты на масштаб для объектов жилой недвижимости⁵⁴

Наличие коммуникаций является важным ценообразующим фактором при оценке земельных участков.

⁵² Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

⁵³ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

⁵⁴ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Рисунок 14. Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций по продаже земельных участков⁵⁵

Физическое состояние здания

Физическое состояние объектов недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на рыночную стоимость недвижимости.

Таблица 03

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Рисунок 15. Корректирующие коэффициенты на физическое состояние для объектов офисно-торгового назначения⁵⁶

⁵⁵ Источник информации: Аналитический портал Statriel.

⁵⁶ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 141

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Рисунок 16. Корректирующие коэффициенты на физическое состояние для объектов производственно-складского назначения⁵⁷

Этаж расположения

Расположение объекта по этажам существенным образом влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Рисунок 17. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для объектов офисно-торгового назначения⁵⁸

⁵⁷ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

⁵⁸ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Рисунок 18. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для объектов жилой недвижимости⁵⁹

Наличие ж/д ветки

Наличие ж/д ветки является одним из важнейших факторов, влияющих на рыночную стоимость производственно-складской недвижимости.

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18

Рисунок 19. Корректирующие коэффициенты на наличие ж/д ветки для земельных участков⁶⁰

Состояние отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

⁵⁹ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

⁶⁰ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки часть 1. Под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Рисунок 20. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки для объектов офисно-торгового назначения⁶¹

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Рисунок 21. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки для объектов производственно-складского назначения⁶²

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Рисунок 22. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки для объектов жилой недвижимости⁶³

⁶¹ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

⁶² Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

⁶³ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

9.1. Порядок проведения услуг по оценке

В ходе выполнения задания на оценку услуга проводилась по следующим основным направлениям:

- 1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- 2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- 4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- 6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- 7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

9.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включает осмотр объекта оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации и документации.

Целью проведения осмотра является:

- идентификация объекта оценки;
- уточнение характеристик местоположения объекта и ближайшего окружения;
- выявление технического состояния объекта и наличия износов различной природы;
- фотофиксация объекта оценки.

9.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

9.3.1. Затратный подход

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.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

9.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

9.3.3. Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

При использовании данного метода ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

9.3.4. *Согласование результатов*

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, необходимо проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построении иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

9.4. Выбор методологии

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Согласно п. 24в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Поскольку рынок купли-продажи и аренды нежилой недвижимости коммерческого назначения в районе расположения оцениваемых объектов относительно развит, на рынке существует относительно количество предложений о продаже и аренде аналогичных объектов коммерческой недвижимости. Оценщик принял решение отказаться в рамках настоящего Отчета от использования затратного подхода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи нежилой недвижимости в районах расположения оцениваемых объектов относительно развит (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов коммерческой недвижимости), то для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов коммерческой недвижимости и квартир оценщик считает возможным применение сравнительного подхода, в рамках настоящего отчета использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования оцениваемых объектов в будущем, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости.

В рамках доходного подхода использовался метод прямой капитализации, период, за который берется доход – 1 год.

9.5. Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с исследуемым. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от исследуемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Поскольку имущественный комплекс передается в собственность целиком Оценщиком было принято решение произвести определение рыночной стоимости всего комплекса в целом без разделения на объекты, в качестве объектов-аналогов подбирались имущественные комплексы производственно-складского назначения.

Метод сравнения продаж для определения стоимости недвижимости включает следующие этапы:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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

Определение рыночной стоимости квартир

9.5.1. Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. В связи с тем, что подобранные объекты-аналоги различаются по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость 1 кв.м оцениваемого объекта.

9.5.2. Подбор объектов-аналогов

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами - юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 30. Критерии отбора объектов-аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Функциональное назначение	Жилое (квартиры)
Вид права на помещения	Право собственности
Местоположение	Населенные пункты районного значения
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Дата предложения	Актуально на дату оценки

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на начальные цены предложений, опубликованных в открытых Интернет источниках с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов по продаже жилых помещений (квартир) в открытых источниках, расположенных в ХМАО. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в следующей таблице.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 31. Кратка характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости квартиры с кад. номером 86:09:0101003:2172⁸²

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Условия рынка						
Дата продажи/дата выставления на торги	27.10.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки			
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Местоположение						
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, ул Гастелло, д 41	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, ул. Гастелло, 43	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, Киевская ул., 29	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, Киевская ул., 18	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, ул. Гастелло, 39А	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, ул. Гастелло, 31
Вид использования и (или) зонирования)						
Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Тип здания	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физические характеристики						
Общая площадь, кв.м	48,6	49,1	54,5	51,8	52	49,6
Этаж	1	2	4	4	1	5
Этажность дома	5	5	5	5	5	5
Состояние отделки	Современное состояние	Требуется косметический ремонт	Современное состояние	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Условия сделки						
Цена предложения		1 900 000	2 400 000	1 900 000	1 850 000	1 699 999

⁸² Характеристики объектов аналогов уточнялись с помощью телефонных консультаций с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения руб./кв.м		38 697	44 037	36 680	35 577	34 274
Источник информации		https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kvartiry/2-k_kvartira_49.1_m_25_et_2040646563	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kvartiry/2-k_kvartira_54.5_m_45_et_1652278101	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kvartiry/2-k_kvartira_51.8_m_45_et_1915600938	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_15_et_1994793536	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kvartiry/2-k_kvartira_49.6_m_55_et_1536912553

Таблица 32. Кратка характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости квартиры с кад. номером 86:09:0301001:2476⁸³

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Условия рынка				
Дата продажи/дата выставления на торги	27.10.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Местоположение				
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Советский, пгт. Пионерский, ул. Комсомольская, д. 11	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Коммунистическая ул., 19	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Коммунистическая ул., 12	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Сосновый пер., 1
Вид использования и (или) зонирования)				
Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Тип здания	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физические характеристики				
Общая площадь, кв.м	46,9	47,7	50,0	50,0
Этаж	1	3	1	1
Этажность дома	3	3	3	3
Состояние отделки	Современное состояние	Современное состояние	Современное состояние	Современное состояние

⁸³ Характеристики объектов аналогов уточнялись с помощью телефонных консультаций с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия сделки				
Цена предложения		2 000 000	1 800 000	1 550 000
Цена предложения руб./кв.м		41 929	36 000	31 000
Источник информации		https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_47.7_m_33_et._2001741326	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_13_et._1870360259	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_pionerskiy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_13_et._1997517119

9.5.3. Введение и обоснование корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости;
- на условия финансирования предполагаемой сделки;
- на условия продажи;
- на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия);
- на вид использования или зонирования;
- на местоположение (район расположения, удаленность от метро);
- на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия).

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости

В данном случае корректировка под данному фактору равна нулю, так-как объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи,
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости,
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, и условия предполагаемой сделки по объектам-аналогам неизвестна, оценщик предполагает, что условия сделки являются рыночными, таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору для объектов-аналогов составила 0%.

Корректировки на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия)

Корректировка на дату предложения/дату оценки

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, переданные ранее от продавца к покупателю в момент «отстоящий» от момента оценки более чем на полгода. Все объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Корректировка проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

Таблица 172

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	6,4%	7,2%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	5,2%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,8%	4,4%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	5,3%	6,3%

Рисунок 23. Скидка на торг

Оценщик принял решение ввести корректировку по среднему значению для массового жилья советской постройки в размере «-5,6%».

Корректировка на местоположение

Корректировка не вводилась поскольку местоположение оцениваемых объектов и всех подобранных объектов-аналогов сопоставимо.

Корректировки на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия)

Корректировка на общую площадь

Корректировка не вводилась так как оцениваемые объекты и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на этаж расположения помещения

Корректировка проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Корректировка на этаж расположения представлена в таблицах ниже.

Таблица 33. Корректировка на этаж расположения для квартиры с кад. номером 86:09:0101003:2172

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Этаж расположения	1	2	4	4	1	5

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка		-7,0%	-7,0%	-7,0%	0,0%	-2,0%

Таблица 34. Корректировка на этаж расположения для квартиры с кад. номером 86:09:0301001:2476

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	1	2	1	1
Корректировка		-7,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на состояние отделки

Корректировка проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Корректировка на состояние отделки представлена в таблицах ниже.

Таблица 35. Корректировка на этаж расположения для квартиры с кад. номером 86:09:0101003:2172

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Состояние отделки	Современное состояние	Требуется косметический ремонт	Современное состояние	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Корректировка		4514	0,0	4514	4514	4514

Таблица 36. Корректировка на этаж расположения для квартиры с кад. номером 86:09:0301001:2476

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Современное состояние	Современное состояние	Современное состояние	Современное состояние
Корректировка		0,0	0,0	0,0

Веса объектов-аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

- D – вес;
- Q – общее количество корректировок;
- q – количество корректировок аналога;
- p – количество аналогов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

9.5.4. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок оценщиком была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов с учетом вышеописанных корректировок представлен в следующих таблицах.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Таблица 37. Расчет рыночной стоимости квартиры с кад. номером 86:09:0101003:2172

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения руб./кв.м		38 697	44 037	36 680	35 577	34 274
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		38 697	44 037	36 680	35 577	34 274
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		38 697	44 037	36 680	35 577	34 274
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		38 697	44 037	36 680	35 577	34 274
Условия рынка						
Дата продажи/дата выставления на торги	27.10.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки			
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		38 697	44 037	36 680	35 577	34 274
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-5,6	-5,6	-5,6	-5,6	-5,6
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		36 530	41 571	34 625	33 585	32 355
Местоположение						
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, ул Гастелло, д 41	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский,	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский,	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский,	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, ул.	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
		ул. Гастелло, 43	Киевская ул., 29	Киевская ул., 18	Гастелло, 39А	ул. Гастелло, 31
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		36 530	41 571	34 625	33 585	32 355
Вид использования и (или) зонирования						
Функциональное назначение	<i>Жилое</i>	<i>Жилое</i>	<i>Жилое</i>	<i>Жилое</i>	<i>Жилое</i>	<i>Жилое</i>
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		36 530	41 571	34 625	33 585	32 355
Тип здания	<i>Кирпич</i>	<i>Кирпич</i>	<i>Кирпич</i>	<i>Кирпич</i>	<i>Кирпич</i>	<i>Кирпич</i>
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		36 530	41 571	34 625	33 585	32 355
Физические характеристики						
Общая площадь, кв.м	48,6	49,1	54,5	51,8	52	49,6
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		36 530	41 571	34 625	33 585	32 355
Этаж	1	2	4	4	1	5
Корректировка, %		-7	-7	-7	0	-2
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		33 972	38 661	32 202	33 585	31 708
Состояние отделки	<i>Современное состояние</i>	<i>Требуется косметический ремонт</i>	<i>Современное состояние</i>	<i>Требуется косметический ремонт</i>	<i>Требуется косметический ремонт</i>	<i>Требуется косметический ремонт</i>
Корректировка, %		4514	0	4514	4514	4514
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		38 486	38 661	36 716	38 099	36 222
Весовые коэффициенты		0,192	0,212	0,192	0,212	0,192
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м				37 665		
Рыночная стоимость квартиры, руб.				1 830 530		

Таблица 38. Расчет рыночной стоимости квартиры с кад. номером 86:09:0301001:2476

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения руб./кв.м		41 929	36 000	31 000
Передаваемые имущественные права	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		41 929	36 000	31 000

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		41 929	36 000	31 000
<i>Условия продажи</i>	<i>Свободная продажа</i>	<i>Свободная продажа</i>	<i>Свободная продажа</i>	<i>Свободная продажа</i>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		41 929	36 000	31 000
Условия рынка				
<i>Дата продажи/дата выставления на торги</i>	<i>27.10.2020</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		41 929	36 000	31 000
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-5,6	-5,6	-5,6
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		39 581	33 984	29 264
Местоположение				
<i>Адрес</i>	<i>Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Советский, пгт. Пионерский, ул. Комсомольская, д. 11</i>	<i>Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Коммунистическая ул., 19</i>	<i>Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Коммунистическая ул., 12</i>	<i>Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Сосновый пер., 1</i>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		39 581	33 984	29 264
Вид использования и (или) зонирования				
<i>Функциональное назначение</i>	<i>Жилое</i>	<i>Жилое</i>	<i>Жилое</i>	<i>Жилое</i>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		39 581	33 984	29 264
<i>Тип здания</i>	<i>Кирпич</i>	<i>Кирпич</i>	<i>Кирпич</i>	<i>Кирпич</i>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		39 581	33 984	29 264
Физические характеристики				
<i>Общая площадь, кв.м</i>	<i>46,9</i>	<i>47,7</i>	<i>50</i>	<i>50</i>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		39 581	33 984	29 264
<i>Этаж</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Корректировка, %		-7	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		36 810	33 984	29 264
<i>Наличие мебели</i>	<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Нет</i>
Корректировка, %		0	0	-1

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		36 810	33 984	28 971
<i>Состояние отделки</i>	<i>Современное состояние</i>	<i>Современное состояние</i>	<i>Современное состояние</i>	<i>Современное состояние</i>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		36 810	33 984	28 971
Весовые коэффициенты		0,300	0,400	0,300
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		33 328		
Рыночная стоимость квартиры, руб.		1 563 084		

Таким образом рыночная стоимость жилых помещений (квартир), рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет:

Таблица 39. Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, (НДС не облагается), руб.
Помещение (квартира), назначение жилое, общая площадь 48,6 кв.м, кадастровый номер 86:09:0101003:2172, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, ул Гастелло, д. 41, кв. 18	1 830 530
Помещение (квартира), назначение жилое, общая площадь 46,9 кв.м, кадастровый номер 86:09:0301001:2476, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, пгт. Пионерский, ул. Комсомольская, д. 11, кв. 10	1 563 084

Определение рыночной стоимости коммерческих объектов

9.5.5. Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. В связи с тем, что подобранные объекты-аналоги различаются по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость 1 кв.м оцениваемого объекта.

9.5.6. Подбор объектов-аналогов

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами - юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 40. Критерии отбора объектов-аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Функциональное назначение	Здания/помещения свободного назначения
Вид права на помещения	Право собственности
Местоположение	Населенные пункты районного значения
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Дата предложения	Актуально на дату оценки

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на начальные цены предложений, опубликованных в открытых Интернет источниках с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов по продаже нежилых зданий/помещений свободного назначения в открытых источниках. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в следующей таблице.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 41. Кратка характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости объекта с кад. номером 86:22:0005002:1085⁸⁵

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка				
Дата предложения	27.10.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Местоположение объекта				
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Железнодорожная, д 27	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Железнодорожная ул., 21А	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Никольская ул., 9А	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Чкалова, 7к1
Физические характеристики объекта				
Общая площадь, кв.м	87,3	73,3	375,0	117,2
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость помещения, руб.		3 000 000	13 000 000	5 380 800
Стоимость помещения, руб/кв.м., с учетом НДС		40 928	34 667	45 911
Стоимость помещения, руб/кв.м., без учета НДС		34 107	28 889	38 259
Источник информации		https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_73.3_m_1963747786	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_7k1

⁸⁵ Характеристики объектов аналогов уточнялись с помощью телефонных консультаций с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
				eniya_117.2_m_rassrocha_12071 74939

Таблица 42. Кратка характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости объекта с кад. номером 33:04:010134:469⁸⁶

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка				
Дата предложения	27.10.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
Местоположение объекта				
Местоположение	Владимирская область, р-н. Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, д. 6, пом. 3	Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский	Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский, ул. Герцена	Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский
Физические характеристики объекта				
Общая площадь, кв.м	37,8	36,0	44,0	30,0
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость помещения, руб.		250 000	350 000	220 000
Стоимость помещения, руб/кв.м., с учетом НДС		6 944	7 955	7 333
Стоимость помещения, руб/кв.м., без учета НДС		5 787	6 629	6 111

⁸⁶ Характеристики объектов аналогов уточнялись с помощью телефонных консультаций с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/yurev-polskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2023827918	https://www.avito.ru/yurev-polskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1784261537	https://www.avito.ru/yurev-polskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1914318181

Таблица 43. Кратка характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости объекта с кад. номером 33:18:000317:621 и 33:18:000540:714⁸⁷

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка				
Дата предложения	27.10.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирования				
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Местоположение объекта				
Местоположение	-	Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 50 лет Октября, 20/12	Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, пл. Ленина, 6	Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 3-го Интернационала, 65
Физические характеристики объекта				
Общая площадь, кв.м	-	30,5	56,0	40,0
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Отделка "люкс"	Среднее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость помещения, руб.		1 550 000	3 100 000	2 000 000
Стоимость помещения, руб/кв.м., с учетом НДС		50 820	55 357	50 000

⁸⁷ Характеристики объектов аналогов уточнялись с помощью телефонных консультаций с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость помещения, руб/кв.м., без учета НДС		42 350	46 131	41 667
Источник информации		https://www.avito.ru/kolchugino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_ot_sobstvennika_2081504832	https://www.avito.ru/kolchugino/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_1955522242	https://www.avito.ru/kolchugino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_1258036526

Таблица 44. Кратка характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости объекта с кад. номером 33:04:010130:84⁸⁸

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка				
Дата предложения	27.10.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение помещений	Складское	Складское	Складское	Складское
Местоположение объекта				
Местоположение	Владимирская область, г Юрьев-Польский, ул Герцена, д 2	Владимирская область, Юрьев-Польский	Владимирская область, Юрьев-Польский, Полевая ул., 5	Владимирская область, Юрьев-Польский, 1
Физические характеристики объекта				
Общая площадь, кв.м	223,3	860,0	700,0	220,0
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость, руб., с учетом НДС		5 050 000	4 000 000	1 200 000
Стоимость, руб/кв.м., с учетом НДС		5 872	5 714	5 455

⁸⁸ Характеристики объектов аналогов уточнялись с помощью телефонных консультаций с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость, руб/кв.м., без учета НДС		4 893	4 762	4 546
Источник информации		https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/238939100/	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/206323784/	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/195659135/

Таблица 45. Кратка характеристика объектов-аналогов для определения рыночной стоимости объекта с кад. номером 33:04:010139:465⁸⁹

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка				
Дата предложения	27.10.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение помещений	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Местоположение объекта				
Местоположение	Владимирская область, Юрьев-Польский район, г.Юрьев-Польский, пл. Советская, д.7-А	Владимирская область, Юрьев-Польский, Вокзальная ул., 16	Владимирская область, Юрьев-Польский, Овражная ул., 3	Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование Город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский, Луговая ул., 4К
Физические характеристики объекта				
Общая площадь, кв.м	244,8	144,0	338,1	1400,0
Этаж	2 этажа	1 этаж	2 Этажа	2 Этажа
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость, руб., с учетом НДС		4 500 000	11 700 000	22 000 000
Стоимость, руб/кв.м., с учетом НДС		31 250	34 605	15 714

⁸⁹ Характеристики объектов аналогов уточнялись с помощью телефонных консультаций с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость, руб/кв.м., без учета НДС		26 042	28 838	13 095
Источник информации		https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/209311339/	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/249875246/	https://www.avito.ru/yurev-polskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1400_m_2059295124

9.5.7. Введение и обоснование корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости;
- на условия финансирования предполагаемой сделки;
- на условия продажи;
- на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия);
- на вид использования или зонирования;
- на местоположение (район расположения, удаленность от метро);
- на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия).

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости

В данном случае корректировка под данному фактору равна нулю, так-как объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи,
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости,
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, и условия предполагаемой сделки по объектам-аналогам неизвестна, оценщик предполагает, что условия сделки являются рыночными, таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору для объектов-аналогов составила 0%.

Корректировки на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия)

Корректировка на дату предложения/дату оценки

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, переданные ранее от продавца к покупателю в момент «отстоящий» от момента оценки более чем на полгода. Все объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Корректировка проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. и «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высокотклассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

Рисунок 24. Скидка на торг

Оценщик принял решение ввести корректировку по среднему значению для объектов свободного назначения в размере «-10,8%».

Для объекта с кад. номером 33:04:010134:469 Оценщик принял решение ввести корректировку по среднему значению для объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства в размере «-11,6%», для объекта с кад. номером 33:04:010130:84 корректировка составила среднее значение для универсальных производственно-складских объектов «-11,9%».

Корректировка на местоположение

Корректировка не вводилась так как местоположение оцениваемых объектов и всех объектов-аналогов сопоставимо.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»
Корректировки на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия)

Корректировка на общую площадь

Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- отдельных блоков помещений, располагающихся на этажах;
- отдельных комнат;
- отдельных мест в комнатах (например, для расположения обменных автоматов или рекламных предметов).

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных помещений с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

		усредненные данные по России (цены)					
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Рисунок 25. Корректирующие коэффициенты на масштаб для предложений по продаже⁹¹

		усредненные данные по России						
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Рисунок 26. Корректирующие коэффициенты на масштаб для предложений по продаже⁹²
 Корректировка на общую площадь представлена в таблицах ниже.

Таблица 46. Корректировка на общую площадь для объекта с кад. номером 86:22:0005002:1085

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	87,30	73,3	375	117,2

⁹¹ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

⁹² Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на масштаб, %		0,0	34,0	0,0

Таблица 47. Корректировка на общую площадь для объекта с кад. номером 33:18:000317:621

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	64,90	30,5	56	40
Корректировка на масштаб, %		-6,0	0,0	-6,0

Таблица 48. Корректировка на общую площадь для объекта с кад. номером 33:18:000540:714

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	251,60	30,5	56	40
Корректировка на масштаб, %		-18,0	-13,0	-18,0

Таблица 49. Корректировка на общую площадь для объекта с кад. номером 33:04:010130:84

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	223,30	860	700	220
Корректировка на масштаб, %		22,0	22,0	0,0

Таблица 50. Корректировка на общую площадь для объекта с кад. номером 33:04:010139:465

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	244,80	144	338,1	1400
Корректировка на масштаб, %		-13,0	16,0	36,0

Для объекта с кад. номером 33:04:010134:469 корректировка на площадь не вводилась.

Корректировка на этаж расположения помещения

Корректировка на этаж расположения проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. согласно пропорциональному распределению площадей для объектов с кад. номерами 33:04:010130:84 и 33:04:010139:465 (если в объявлении не указано распределение по этажам Оценщик допускает равное распределение по этажам).

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Корректировка на этаж расположения представлена в таблицах ниже.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 51. *Корректировка на этажность для объекта с кад. номером 33:04:010139:465*

Наименование	Коэффициент	ОО	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м		244,8	144,0	338,1	1400,0
в т.ч.					
подвал	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь	0,78	0,00	0,00	0,00	0,00
1-ый этаж	1,00	120,40	144,00	169,05	700,00
прочие этажи	0,87	124,40	0,00	169,05	700,00
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,49	1,00	0,50	0,50
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,51	0,00	0,50	0,50
Удельный показатель коэффициента	-	0,93	1,00	0,94	0,94
Корректирующий коэффициент	-		0,93	0,99	0,99

Для всех остальных объектов корректировка на этаж не вводилась.

Корректировка на тип здания

Корректировка проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка вводилась для аналога №1 при расчете объектов с кад. номером 33:04:010139:465.

Корректировка на проходимость

Корректировка проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены объекта свободного назначения (ОСН), расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же ОСН, расположенного на улице с высоким трафиком	0,86	0,84	0,88

Корректировка вводилась для аналога №3 при расчете объекта с кад. номером 33:04:010139:465.

Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка на физическое состояние здания проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Рисунок 27. Значение корректировок на физическое состояние здания

Расчет корректировки на физическое состояние представлена в таблицах ниже.

Таблица 52. Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 86:22:0005002:1085

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 53. Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:04:010134:469

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 54. Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:18:000317:621

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 55. Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:18:000540:714

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 56. Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:04:010130:84

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 57. Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:04:010139:465

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		22,00	0,00	0,00

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на состояние отделки проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Рисунок 28. Значение корректировок на физическое состояние здания

Расчет корректировки на состояние отделки представлена в таблицах ниже.

Таблица 58. Корректировка на состояние отделки для объекта с кад. номером 86:22:0005002:1085

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 59. Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:04:010134:469

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 60. Корректировка на состояние отделки для объекта с кад. номером 33:18:000317:621

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Отделка "люкс"	Среднее состояние

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %		0,00	-19,00	0,00

Таблица 61. Корректировка на состояние отделки для объекта с кад. номером 33:18:000540:714

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Отделка "люкс"	Среднее состояние
Корректировка, %		0,00	-19,00	0,00

Таблица 62. Корректировка на состояние отделки для объекта с кад. номером 33:04:010130:84

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 63. Корректировка на состояние отделки для объекта с кад. номером 33:04:010139:465

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Веса объектов-аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – вес;
 Q – общее количество корректировок;
 q – количество корректировок аналога;
 p – количество аналогов

9.5.8. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок оценщиком была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов с учетом вышеописанных корректировок представлены в следующих таблицах.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 64. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода объекта с кад. номером 86:22:0005002:1085

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость помещения, руб./кв.м.		34 107	28 889	38 259
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		34 107	28 889	38 259
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		34 107	28 889	38 259
Условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	<i>27.10.2020</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		34 107	28 889	38 259
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-10,8	-10,8	-10,8
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 423	25 769	34 127
Вид использования или зонирование				
<i>Тип объекта</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 423	25 769	34 127
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 423	25 769	34 127
Местоположение объекта				
<i>Местоположение объекта</i>	<i>Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Железнодорожная, д 27</i>	<i>Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Железнодорожная ул., 21А</i>	<i>Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Никольская ул., 9А</i>	<i>Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Чкалова, 7к1</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 423	25 769	34 127
Физические характеристики объекта				
<i>Площадь помещений, кв.м</i>	<i>87,30</i>	<i>73,3</i>	<i>375</i>	<i>117,2</i>
Корректировка, %		0,0	34,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 423	34 530	34 127
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 423	34 530	34 127

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 423	34 530	34 127
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 423	34 530	34 127
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 423	34 530	34 127
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 423	34 530	34 127
Весовые коэффициенты		0,375	0,250	0,375
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		32 839		
Итоговая стоимость помещения, руб/кв.м. без учета НДС		2 866 845		

Таблица 65. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода объекта с кадастровым номером 33:04:010134:469

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость помещения, руб/кв.м.		5 787	6 629	6 111
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 787	6 629	6 111
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 787	6 629	6 111
Условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	<i>27.10.2020</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 787	6 629	6 111
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-11,6	-11,6	-11,6

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 116	5 860	5 402
Вид использования или зонирование				
<i>Тип помещения</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 116	5 860	5 402
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Гараж</i>	<i>Гараж</i>	<i>Гараж</i>	<i>Гараж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 116	5 860	5 402
Местоположение объекта				
<i>Местоположение объекта</i>	<i>Владимирская область, р-н. Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, д. 6, пом. 3</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский, ул. Герцена</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 116	5 860	5 402
Физические характеристики объекта				
<i>Площадь помещений, кв.м</i>	<i>37,80</i>	<i>36</i>	<i>44</i>	<i>30</i>
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 116	5 860	5 402
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 116	5 860	5 402
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		5 116	5 860	5 402
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 116	5 860	5 402
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 116	5 860	5 402
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 116	5 860	5 402
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 454		
Итоговая стоимость помещения, руб/кв.м. без учета НДС		206 161		

Таблица 6б. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода объекта с кад. номером 33:18:000317:621

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость помещения, руб/кв.м.		42 350	46 131	41 667
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		42 350	46 131	41 667
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		42 350	46 131	41 667
Условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	<i>27.10.2020</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		42 350	46 131	41 667
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-10,8	-10,8	-10,8
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		37 776	41 149	37 167
Вид использования или зонирование				
<i>Тип помещения</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		37 776	41 149	37 167
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		37 776	41 149	37 167

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение объекта				
<i>Местоположение объекта</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденеева, д. 3</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 50 лет Октября, 20/12</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, пл. Ленина, 6</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 3-го Интернационала, 65</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		37 776	41 149	37 167
Физические характеристики объекта				
<i>Площадь помещений, кв.м</i>	<i>64,90</i>	<i>30,5</i>	<i>56</i>	<i>40</i>
Корректировка, %		-6,0	0,0	-6,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		35 509	41 149	34 937
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		35 509	41 149	34 937
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		35 509	41 149	34 937
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		35 509	41 149	34 937
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Отделка "люкс"</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	-19,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		35 509	33 331	34 937
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		35 509	33 331	34 937
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Скорректированная стоимость, руб./кв.м			34 558	
Итоговая стоимость помещения, руб/кв.м. без учета НДС			2 242 814	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 67. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода объекта с кад. номером 33:18:000540:714

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость помещения, руб./кв.м.		42 350	46 131	41 667
Передаваемые имущественные права	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		42 350	46 131	41 667
Условия финансирования	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		42 350	46 131	41 667
Условия рынка				
Дата предложения	27.10.2020	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		42 350	46 131	41 667
Скидки к ценам предложений	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-10,8	-10,8	-10,8
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		37 776	41 149	37 167
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		37 776	41 149	37 167
Функциональное назначение помещений	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		37 776	41 149	37 167
Местоположение объекта				
Местоположение объекта	<i>Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул 50 лет Октября, д 15</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 50 лет Октября, 20/12</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, пл. Ленина, 6</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 3-го Интернационала, 65</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		37 776	41 149	37 167
Физические характеристики объекта				
Площадь помещений, кв.м	251,60	30,5	56	40

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИДС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %		-18,0	-13,0	-18,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 976	35 800	30 477
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 976	35 800	30 477
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		30 976	35 800	30 477
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 976	35 800	30 477
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Отделка "люкс"</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	-19,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 976	28 998	30 477
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 976	28 998	30 477
Весовые коэффициенты		0,357	0,286	0,357
Скорректированная стоимость, руб./кв.м			30 232	
Итоговая стоимость помещения, руб/кв.м. без учета НДС			7 606 371	

Таблица 68. Расчет рыночной стоимости единого объекта оценки в рамках сравнительного подхода объекта с кад. номером 33:04:010130:84

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость, руб/кв.м, без учета НДС		4 893	4 762	4 546
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 893	4 762	4 546
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 893	4 762	4 546
Условия рынка				

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Дата предложения</i>	27.10.2020	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 893	4 762	4 546
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-11,9	-11,9	-11,9
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 311	4 195	4 005
Вид использования или зонирование				
<i>Тип объекта</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 311	4 195	4 005
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Складское</i>	<i>Складское</i>	<i>Складское</i>	<i>Складское</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 311	4 195	4 005
Местоположение объекта				
<i>Местоположение объекта</i>	<i>Владимирская область, г Юрьев-Польский, ул Герцена, д 2</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский, Полевая ул., 5</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский, 1</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 311	4 195	4 005
Физические характеристики объекта				
<i>Площадь помещений, кв.м</i>	223,30	860	700	220
Корректировка, %		22,0	22,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 259	5 118	4 005
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 259	5 118	4 005
<i>Функциональное назначение</i>	<i>Складское</i>	<i>Складское</i>	<i>Складское</i>	<i>Складское</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		5 259	5 118	4 005
<i>Состояние здания, в котором находится объект оценки</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 259	5 118	4 005

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 259	5 118	4 005
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 259	5 118	4 005
Весовые коэффициенты		0,300	0,300	0,400
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 715		
Итоговая стоимость, руб/кв.м. без учета НДС		1 052 860		

Таблица 69. Расчет рыночной стоимости единого объекта оценки в рамках сравнительного подхода объекта с кад. номером 33:04:010139:465

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость, руб/кв.м, без учета НДС		26 042	28 838	13 095
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		26 042	28 838	13 095
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		26 042	28 838	13 095
Условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	<i>27.10.2020</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		26 042	28 838	13 095
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-10,8	-10,8	-10,8
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		23 229	25 723	11 681
Вид использования или зонирование				
<i>Тип помещения</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		11,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		25 784	25 723	11 681
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		25 784	25 723	11 681
Местоположение объекта				
<i>Местоположение объекта</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский район, г.Юрьев-Польский, пл. Советская, д.7-А</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский, Вокзальная ул., 16</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский, Овражная ул., 3</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование Город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский, Луговая ул., 4К</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		25 784	25 723	11 681
<i>Пешеходный трафик</i>	<i>Внутри квартала</i>	<i>Внутри квартала</i>	<i>Внутри квартала</i>	<i>Внутри квартала</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		25 784	25 723	11 681
Физические характеристики объекта				
<i>Площадь помещений, кв.м</i>	<i>244,80</i>	<i>144</i>	<i>338,1</i>	<i>1400</i>
Корректировка, %		-13,0	16,0	36,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 432	29 839	15 886
<i>Этаж расположения</i>	<i>2 этажа</i>	<i>1 этаж</i>	<i>2 Этажа</i>	<i>2 Этажа</i>
Корректировка, %		-7,00	-1,00	-1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 862	29 541	15 727
<i>Пешеходный трафик</i>	<i>Средний</i>	<i>Средний</i>	<i>Средний</i>	<i>Низкий</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	15,00
Скорректированная ставка, руб./м ² /год		20 862	29 541	18 086
<i>Состояние здания, в котором находится объект оценки</i>	<i>Хорошее состояние</i>	<i>Удовлетворительное состояние</i>	<i>Хорошее состояние</i>	<i>Хорошее состояние</i>
Корректировка, %		22,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		25 452	29 541	18 086
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		25 452	29 541	18 086
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		25 452	29 541	18 086
Весовые коэффициенты		0,292	0,375	0,333
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		24 532		
Итоговая стоимость, руб/кв.м. без учета НДС		6 005 434		

Таким образом рыночная стоимость объекта оценки, объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет:

Таблица 70. Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 87,3 кв.м, кадастровый номер 86:22:0005002:1085, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул. Железнодорожная, д. 27	2 866 845
Единый объект недвижимости: помещение, назначение нежилое, общая площадь 37,8 кв.м, кадастровый номер 33:04:010134:469, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н. Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, д. 6, пом. 3, с расположенным под зданием земельным участком	206 161
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 64,9 кв.м, кадастровый номер 33:18:000317:621, адрес (местонахождение): Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденеева, д. 3	2 242 814
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 251,6 кв.м, кадастровый номер 33:18:000540:714, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул. 50 лет Октября, д. 15	7 606 371
Единый объект недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь 223,3 кв.м, кадастровый номер 33:04:010130:84, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, МО город Юрьев-Польский (городское поселение), г. Юрьев-Польский, ул Герцена, д. 2, с расположенным под зданием земельным участком	1 052 860
Единый объект недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь 244,8 кв.м, кадастровый номер 33:04:010139:465, адрес (местонахождение): Владимирская область, Юрьев-Польский район, г.Юрьев-Польский, пл. Советская, д.7-А, с расположенным под зданием земельным участком	6 005 434

9.1. Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Анализ рынка коммерческой недвижимости характеристик объекта оценки позволил оценщику сделать вывод о возможности применения в рамках доходного подхода метода прямой капитализации.

В соответствии с методом прямой капитализации применительно к задаче оценки недвижимости, рыночная стоимость объекта рассчитывается по формуле⁹³:

$$PC = \frac{ЧОД}{K}, \text{ где:}$$

⁹³ Фридман Джек, Ордуэй Николас. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.,1997.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

РС – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

К – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

9.1.1. Определение рыночной арендной платы

Величина рыночно обоснованной арендной платы была определена методом сравнительного анализа. Данный метод заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия между объектами сравнения.

В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о размере арендной платы объекта недвижимости.

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовался показатель, который считается общепринятым – величина арендной платы в рублях за 1 кв.м в год.

Основные критерии отбора аналогов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 71. Критерии отбора объектов-аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Функциональное назначение	Здания/помещения свободного назначения
Вид права на помещения	Право аренды
Местоположение	Населенные пункты районного значения
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Дата предложения	Актуально на дату оценки

В результате исследования рынка недвижимости, в данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов следующие объекты, максимально близкие по основным характеристикам объекту оценки.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 72. Краткая характеристика подобранных объектов-аналогов при оценке объекта с кад. номером 86:22:0005002:1085⁹⁴

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов
Условия рынка				
Дата предложения	27.10.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Местоположение объекта				
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Железнодорожная, д 27	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Декабристов, 6	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Железнодорожная ул., 53А	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Калинина, 71
Физические характеристики объекта				
Арендуемая площадь помещений, кв.м	87,3	52,5	57,8	32,0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год		6 857	7 200	7 200
Ставка аренды без НДС, руб./кв.м/год		5 714	6 000	6 000

⁹⁴ Характеристики объектов аналогов уточнялись с помощью телефонных консультаций с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52.5_m_603484895	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayutsya_v_vrendu_1995052426	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_32m_2043047198

Таблица 73. Краткая характеристика подобранных объектов-аналогов при оценке объектов с кад. номерами 33:18:000317:621 и 33:18:000540:714⁹⁵

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов
Условия рынка				
Дата предложения	27.10.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Местоположение объекта				
Местоположение	-	Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Победы, 7	Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Дружбы, 29	Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 50 лет Октября, 20/12
Физические характеристики объекта				
Арендуемая площадь помещений, кв.м	-	70,5	92,0	32,0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями

⁹⁵ Характеристики объектов аналогов уточнялись с помощью телефонных консультаций с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год		7 200	6 000	7 500
Ставка аренды без НДС, руб./кв.м/год		6 000	5 000	6 250
Источник информации		https://www.avito.ru/kolchugino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ot_sobstvennika_1891160385	https://www.avito.ru/kolchugino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_90_m_1897419771	https://www.avito.ru/kolchugino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_tsentr_1860066031

Таблица 74. Краткая характеристика подобранных объектов-аналогов при оценке объектов с кад. номером 33:04:010130:84⁹⁶

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды			
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов
Условия рынка				
Дата предложения	27.10.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение помещений	Складское	Складское	Складское	Складское
Местоположение объекта				
Местоположение	Владимирская область, г Юрьев-Польский, ул Герцена, д 2	Владимирская область, Собинский р-н, д. Толпухово	Владимирская область, Собинский р-н	Владимирская область, Юрьев-Польский, Производственная ул.
Физические характеристики объекта				
Арендуемая площадь помещений, кв.м	223,3	500,0	170,0	1000,0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние

⁹⁶ Характеристики объектов аналогов уточнялись с помощью телефонных консультаций с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Требуется ремонт	Среднее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год		1 200	544	1 200
Ставка аренды без НДС, руб./кв.м/год		1 000	453	1 000
Источник информации		https://www.avito.ru/stavrovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sd/ayutsya_sklady_v_g._vladimir_2103327066	https://www.avito.ru/stavrovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pr/oizvodstvennoe_pomeschenie_270_m_1717571051	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/233480981/

Таблица 75. Краткая характеристика подобранных объектов-аналогов при оценке объектов с кад. номером 33:04:010139:465⁹⁷

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов	С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов
Условия рынка				
Дата предложения	27.10.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Тип помещения	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение помещений	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Местоположение объекта				
Местоположение	Владимирская область, Юрьев-Польский район, г.Юрьев-Польский, пл. Советская, д.7-А	Владимирская область, Юрьев-Польский, Вокзальная ул., 16	Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование Город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский, Краснооктябрьская ул., 1	Владимирская область, Юрьев-Польский, Садовый пер., 23

⁹⁷ Характеристики объектов аналогов уточнялись с помощью телефонных консультаций с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физические характеристики объекта				
Арендуемая площадь помещений, кв.м	244,8	144,0	32,0	40,0
Этаж расположения	2 этажа	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год		7 800	7 200	5 760
Ставка аренды без НДС, руб./кв.м/год		6 500	6 000	4 800
Источник информации		https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/248927447/	https://www.avito.ru/yurev-polskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_32_m_2052855097	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/218161885/

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применялись корректировки.

Введение корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости;
- на условия финансирования предполагаемой сделки;
- на условия продажи;
- на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия);
- на вид использования или зонирования;
- на местоположение (район расположения, удаленность от метро);
- на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия).

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости

В данном случае корректировка под данному фактору равна нулю, так-как и объекты-аналоги, и оцениваемое недвижимое имущество передаются в аренду.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи,
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости,
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, и условия предполагаемой сделки по объектам-аналогам неизвестна, оценщик предполагает, что условия сделки являются рыночными, таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Корректировка не вводилась поскольку объект оценки и все подобранные объекты-аналоги имеют типичные условия аренды.

Корректировки на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия)

Корректировка на дату предложения/дату оценки

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, переданные ранее от продавца к покупателю в момент «отстоящий» от момента оценки более чем на полгода. Все объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Корректировка проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	9,2%	11,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	9,6%	8,7%	10,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	10,2%	12,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	12,6%	15,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	9,5%	11,2%

Рисунок 29. Скидка на торг

Оценщик принял решение ввести корректировку по среднему значению для объектов свободного назначения в размере «-9,5%», для объекта с кад. номером 33:04:010130:84 корректировка на торг составила «-10,1%» (универсальные производственно-складские объекты).

Корректировка на местоположение

Корректировка вносилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,35	1,61	1,97
	II	0,83	1,00	1,12	1,33	1,62
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,45
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,22
	V	0,51	0,62	0,69	0,82	1,00

Вводилась корректировка для объекта с кад. номером 33:04:010130:84 в размере 22% для объектов-аналогов №1 и №2.

Корректировки на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия)

Корректировка на общую площадь

Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- отдельных блоков помещений, располагающихся на этажах;
- отдельных комнат;
- отдельных мест в комнатах (например, для расположения обменных автоматов или рекламных предметов).

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных помещений с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Рисунок 30. Корректирующие коэффициенты на масштаб для предложений по аренде⁹⁸

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Рисунок 31. Корректирующие коэффициенты на масштаб для предложений по аренде⁹⁹
Корректировка на общую площадь представлена в таблицах ниже.

Таблица 76. Корректировка на общую площадь для объекта с кад. номером 86:22:0005002:1085

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	87,3	52,5	57,8	32,0
Корректировка на масштаб, %		0,00	0,00	-10,00

Таблица 77. Корректировка на общую площадь для объекта с кад. номером 33:18:000317:621

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	64,9	70,5	92,0	32,0
Корректировка на масштаб, %		0,00	0,00	-10,00

Таблица 78. Корректировка на общую площадь для объекта с кад. номером 33:18:000540:714

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	251,6	70,5	92,0	32,0
Корректировка на масштаб, %		-10,00	-10,00	-18,00

Таблица 79. Корректировка на общую площадь для объекта с кад. номером 33:04:010130:84

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	223,30	500	170	1000

⁹⁸ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

⁹⁹ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на масштаб, %		13,00	0,00	22,00

Таблица 80. Корректировка на общую площадь для объекта с кад. номером 33:04:010139:465

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	244,80	144	32	40
Корректировка на масштаб, %		0,00	-18,00	-18,00

Корректировка на этаж расположения помещения

Корректировка на этаж расположения проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. согласно пропорциональному распределению площадей для объекта с кад. номером 33:04:010139:465 (если в объявлении не указано распределение по этажам Оценщик допускает равное распределение по этажам).

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Корректировка на этаж расположения представлена в таблицах ниже.

Таблица 81. Корректировка на этажность

Наименование	Коэффициент	ОО	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м		244,8	144,00	32,00	40,00
в т.ч.					
подвал	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь	0,78	0,00	0,00	0,00	0,00
1-ый этаж	1,00	120,40	144,00	32,00	40,00
прочие этажи	0,87	124,40	0,00	0,00	0,00
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,49	1,00	1,00	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,51	0,00	0,00	0,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование	Коэффициент	ОО	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удельный показатель коэффициента	-	0,93	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент	-		0,93	0,93	0,93

Для всех остальных объектов корректировка на этаж не вводилась.

Корректировка на тип здания

Корректировка проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка вводилась для аналогов №1 и №2 при расчете объекта с кад. номером 33:04:010139:465 в размере 9,0%.

Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка на физическое состояние здания проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. и «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Рисунок 32. Значение корректировок на физическое состояние здания

Расчет корректировки на физическое состояние представлена в таблицах ниже.

Таблица 82. Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 86:22:0005002:1085

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		21,00	0,00	0,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Таблица 83. *Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:18:000317:621*

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 84. *Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:18:000540:714*

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 85. *Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:04:010130:84*

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	39,00	0,00

Таблица 86. *Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:04:010139:465*

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		21,00	21,00	21,00

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на состояние отделки проводилась с помощью «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. и «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Рисунок 33. *Значение корректировок на физическое состояние здания*
 Расчет корректировки на состояние отделки представлена в таблицах ниже.

Таблица 87. *Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 86:22:0005002:1085*

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 88. Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:18:000317:621

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 89. Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:18:000540:714

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Таблица 90. Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:04:010130:84

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Требуется ремонт	Среднее состояние
Корректировка, %		0,00	23,00	0,00

Таблица 91. Корректировка на физическое состояние для объекта с кад. номером 33:04:010139:465

Значение показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Веса объектов-аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

- D – вес;
- Q – общее количество корректировок;
- q – количество корректировок аналога;
- p – количество аналогов

Расчет рыночной арендной платы методом сравнения продаж приведен в следующих таблицах.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 92. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы помещения с кад. номером 86:22:0005002:1085

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв.м/год		5 714	6 000	6 000
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 714	6 000	6 000
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 714	6 000	6 000
<i>Условия аренды</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 714	6 000	6 000
Условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	<i>27.10.2020</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 714	6 000	6 000
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-9,50	-9,50	-9,50
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 171	5 430	5 430
Вид использования или зонирование				
<i>Тип здания</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 171	5 430	5 430
<i>Тип помещения</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 171	5 430	5 430

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 171	5 430	5 430
Местоположение объекта				
<i>Местоположение объекта</i>	<i>Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Железнодорожная, д 27</i>	<i>Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Декабристов, 6</i>	<i>Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Железнодорожная ул., 53А</i>	<i>Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Калинина, 71</i>
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 171	5 430	5 430
Физические характеристики объекта				
<i>Общая площадь помещений, кв.м</i>	<i>87,30</i>	<i>52,5</i>	<i>57,8</i>	<i>32</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	-10,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 171	5 430	4 887
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 171	5 430	4 887
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		5 171	5 430	4 887
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		21,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 257	5 430	4 887
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 257	5 430	4 887
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 257	5 430	4 887
Весовые коэффициенты		0,300	0,400	0,300
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		5 515		

Таблица 93. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы помещения с кад. номером 33:18:000317:621

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв.м/год		6 000	5 000	6 250
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 000	5 000	6 250
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 000	5 000	6 250
<i>Условия аренды</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 000	5 000	6 250
Условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	<i>27.10.2020</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 000	5 000	6 250
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-9,50	-9,50	-9,50
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 656
Вид использования или зонирование				
<i>Тип здания</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 656
<i>Тип помещения</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 656
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 656
Местоположение объекта				
<i>Местоположение объекта</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденева, д. 3</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Победы, 7</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Дружбы, 29</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 50 лет Октября, 20/12</i>
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 656
Физические характеристики объекта				
<i>Общая площадь помещений, кв.м</i>	<i>64,9</i>	<i>70,5</i>	<i>92,0</i>	<i>32,0</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	-10,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 090
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 090
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		5 430	4 525	5 090
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 090

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 090
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 090
Весовые коэффициенты		0,375	0,375	0,250
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		5 006		

Таблица 94. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы помещения с кад. номером 33:18:000540:714

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв.м/год		6 000	5 000	6 250
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 000	5 000	6 250
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 000	5 000	6 250
<i>Условия аренды</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 000	5 000	6 250
Условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	<i>27.10.2020</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 000	5 000	6 250
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %		-9,50	-9,50	-9,50
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 656
Вид использования или зонирование				
<i>Тип здания</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 656
<i>Тип помещения</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 656
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 656
Местоположение объекта				
<i>Местоположение объекта</i>	<i>Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул 50 лет Октября, д 15</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Победы, 7</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Дружбы, 29</i>	<i>Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 50 лет Октября, 20/12</i>
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 430	4 525	5 656
Физические характеристики объекта				
<i>Общая площадь помещений, кв.м</i>	<i>251,6</i>	<i>70,5</i>	<i>92,0</i>	<i>32,0</i>
Корректировка, %		-10,00	-10,00	-18,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		4 887	4 073	4 638
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		4 887	4 073	4 638
<i>Тип входа</i>	<i>Отдельный</i>	<i>Отдельный</i>	<i>Отдельный</i>	<i>Отдельный</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка, руб./м2/год		4 887	4 073	4 638
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		4 887	4 073	4 638
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		4 887	4 073	4 638
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		4 887	4 073	4 638
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		4 528		

Таблица 95. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы помещения с кад. номером 33:04:010130:84

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв.м/год		1 000	453	1 000
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 000	453	1 000
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 000	453	1 000
<i>Условия аренды</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 000	453	1 000
Условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	<i>27.10.2020</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 000	453	1 000
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-10,1	-10,1	-10,1
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		899	407	899
Вид использования или зонирование				
<i>Тип помещения</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		899	407	899
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Складское</i>	<i>Складское</i>	<i>Складское</i>	<i>Складское</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		899	407	899
Местоположение объекта				
<i>Местоположение объекта</i>	<i>Владимирская область, г Юрьев-Польский, ул Герцена, д 2</i>	<i>Владимирская область, Собинский р-н, д. Толпухово</i>	<i>Владимирская область, Собинский р-н</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский, Производственная ул.</i>
Корректировка, %		22,0	22,0	0,0
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 097	497	899
Физические характеристики объекта				
<i>Общая площадь помещений, кв.м</i>	<i>223,30</i>	<i>500</i>	<i>170</i>	<i>1000</i>
Корректировка, %		13,00	0,00	22,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 240	497	1 097
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 240	497	1 097

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	39,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 240	691	1 097
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Требуется ремонт</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	23,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 240	850	1 097
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 240	850	1 097
Весовые коэффициенты		0,375	0,250	0,375
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС			1 089	

Таблица 96. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы помещения с кад. номером 33:04:010139:465

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв.м/год		6 500	6 000	4 800
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 500	6 000	4 800
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 500	6 000	4 800
<i>Условия аренды</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>	<i>С учетом эксплуатационных и без учета коммунальных расходов</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 500	6 000	4 800
Условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	<i>27.10.2020</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 500	6 000	4 800
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-9,50	-9,50	-9,50
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 883	5 430	4 344
Вид использования или зонирование				
<i>Тип здания</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 883	5 430	4 344
<i>Тип помещения</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Отдельно стоящее здание</i>
Корректировка, %		9,00	9,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 412	5 919	4 344
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>	<i>Свободное назначение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 412	5 919	4 344
Местоположение объекта				
<i>Местоположение объекта</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский район, г.Юрьев-Польский, пл. Советская, д.7-А</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский, Вокзальная ул., 16</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование Город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский, Краснооктябрьская ул., 1</i>	<i>Владимирская область, Юрьев-Польский, Садовый пер., 23</i>
Корректировка, %		-24,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		4 873	5 919	4 344
Физические характеристики объекта				
<i>Арендуемая площадь помещений, кв.м</i>	<i>244,80</i>	<i>144</i>	<i>32</i>	<i>40</i>
Корректировка, %		0,00	-18,00	-18,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		4 873	4 854	3 562
<i>Этаж расположения</i>	<i>2 этажа</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		-7,00	-7,00	-7,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		4 532	4 514	3 313
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		4 532	4 514	3 313
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		21,00	21,00	21,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 484	5 462	4 009
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 484	5 462	4 009
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 484	5 462	4 009
Весовые коэффициенты		0,321	0,321	0,357
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		4 945		

9.1.1. Определение величины потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times C_A \text{ где:}$$

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м;

C_A – арендная ставка, руб./ кв.м.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки помещений и прочих потерь составляет действительный валовой доход.

Для получения величины действительного валового дохода (ДВД) необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода (ПВД) на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Под потерями от недозагрузки в целях оценки, как правило, понимают потерю арендодателем времени на поиск новых арендаторов, сопровождающуюся простаиванием вакантных площадей, а также возможные потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов. Размер показателя принимался согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. и «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	13,8%	15,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,4%	12,5%	14,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	14,0%	15,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	13,0%	15,2%

Размер недозагрузки принят на уровне среднего значения для объектов свободного назначения – 12,5%, для объекта складского назначения размер недозагрузки принят на уровне 14,8% (универсальные производственно-складские объекты).

9.1.2. Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. В составе операционных расходов выделяют:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы;
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, расходы на страхование, земельные платежи.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

Условно-переменные расходы укрупненно можно разделить на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Коммунальные платежи включают в себя оплату по следующим статьям:

- электроэнергия;
- водоснабжение и водоотведение;
- теплоснабжение.

Эксплуатационные расходы включают в себя оплату по следующим статьям:

- охрана;
- уборка помещений;
- услуги связи;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;
- техническое обслуживание и ремонт инженерных систем.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на ремонт и замену быстро изнашивающихся компонентов (окна, двери, полы, внутренняя отделка). Согласно теории оценки, эти расходы необходимо учитывать в составе совокупных затрат собственника (арендодателя), несмотря на то, что на практике эти расходы не всегда производятся.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Размер показателя принимался на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2019 г.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	18,5%	21,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	16,8%	19,5%

Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 41

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,4%	13,9%	16,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	17,5%	16,1%	18,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,8%	17,0%	20,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	12,9%	17,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	16,2%	18,8%

Рисунок 34. Процент операционных расходов, %

К расчету принято среднее значение расходов для офисных объектов класса С и ниже – 18,1%, для объекта складского назначения размер операционных расходов принят на уровне 15,4% (универсальные производственно-складские объекты).

9.1.3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро} = \text{ДВД} - \text{Ро}, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ро – операционные расходы, руб./год;

9.1.4. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- метод с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива;
- метод рыночной экстракции.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Коэффициент капитализации был взят согласно аналитическому порталу <https://statrielt.ru/>.

Оценщик принял среднее значение интервала для офисных и других общественных помещений и зданий – 14% для объекта с кад. номером 86:22:0005002:1085, для объекта с кад. номером 33:04:010139:465, учитывая расположение объекта было принято решение принять ставку капитализации в размере среднего значения между средними значениями для торговых и офисных и других общественных помещений и зданий - 13,0%, для объекта с кад. номерами 33:18:000317:621 и 33:18:000540:714 – 10%, для объекта с кад. номером 33:04:010130:84 – 13% (среднее значение для складских помещений и зданий).

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

Рисунок 35. Значение ставок капитализации, %

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

9.1.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода представлен в следующих таблицах.

Таблица 97. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода объекта с кад. номером 86:22:0005002:1085

Наименование показателя	Значения
Общая площадь, м ²	87,3
Ставка аренды, руб./м ² в год, без учета НДС	5 515
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	481 460
Процент недозагрузки, %	12,50
Потери от недозагрузки, руб.	60 183
Действительный валовый доход, без учета НДС, руб.	421 277
Операционные расходы (от ПВД)	18,1%
Операционные расходы, руб., всего	87 144
Чистый операционный доход, без учета НДС, руб.	334 133
Ставка капитализации	14,00%
Стоимость по доходному подходу, без учета НДС, руб.	2 386 664

Таблица 98. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода объекта с кад. номером 33:18:000317:621

Наименование показателя	Значения
Общая площадь, м ²	64,9
Ставка аренды, руб./м ² в год, без учета НДС	5 006
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	324 889
Процент недозагрузки, %	12,50

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Значения
Потери от недозагрузки, руб.	40 611
Действительный валовый доход, без учета НДС, руб.	284 278
Операционные расходы (от ПВД)	18,1%
Операционные расходы, руб., всего	58 805
Чистый операционный доход, без учета НДС, руб.	225 473
Ставка капитализации	10,00%
Стоимость по доходному подходу, без учета НДС, руб.	2 254 730

Таблица 99. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода объекта с кад. номером 33:18:000540:714

Наименование показателя	Значения
Общая площадь, м ²	251,6
Ставка аренды, руб./м ² в год, без учета НДС	4 528
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	1 139 245
Процент недозагрузки, %	12,50
Потери от недозагрузки, руб.	142 406
Действительный валовый доход, без учета НДС, руб.	996 839
Операционные расходы (от ПВД)	18,1%
Операционные расходы, руб., всего	206 203
Чистый операционный доход, без учета НДС, руб.	790 636
Ставка капитализации	10,00%
Стоимость по доходному подходу, без учета НДС, руб.	7 906 360

Таблица 100. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода объекта с кад. номером 33:04:010130:84

Наименование показателя	Значения
Общая площадь, м ²	223,3
Ставка аренды, руб./м ² в год, без учета НДС	1 089
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	243 174
Процент недозагрузки, %	14,80
Потери от недозагрузки, руб.	35 990
Действительный валовый доход, без учета НДС, руб.	207 184
Операционные расходы (от ПВД)	15,4%
Операционные расходы, руб., всего	37 449
Чистый операционный доход, без учета НДС, руб.	169 735
Ставка капитализации	13,00%
Стоимость по доходному подходу, без учета НДС, руб.	1 305 654

Таблица 101. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода объекта с кад. номером 33:04:010139:465

Наименование показателя	Значения
Общая площадь, м ²	244,8
Ставка аренды, руб./м ² в год, без учета НДС	4 945
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	1 210 536
Процент недозагрузки, %	12,50
Потери от недозагрузки, руб.	151 317
Действительный валовый доход, без учета НДС, руб.	1 059 219
Операционные расходы (от ПВД)	18,1%
Операционные расходы, руб., всего	219 107
Чистый операционный доход, без учета НДС, руб.	840 112
Ставка капитализации	13,00%
Стоимость по доходному подходу, без учета НДС, руб.	6 462 400

Таким образом рыночная стоимость объекта оценки, объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности рассчитанная в рамках доходного подхода составляет:

Таблица 102. Рыночная стоимость объекта оценки

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 87,3 кв.м, кадастровый номер 86:22:0005002:1085, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул. Железнодорожная, д. 27	2 386 664
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 64,9 кв.м, кадастровый номер 33:18:000317:621, адрес (местонахождение): Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденева, д. 3	2 254 730
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 251,6 кв.м, кадастровый номер 33:18:000540:714, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул. 50 лет Октября, д. 15	7 906 360
Единый объект недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь 223,3 кв.м, кадастровый номер 33:04:010130:84, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, МО город Юрьев-Польский (городское поселение), г. Юрьев-Польский, ул Герцена, д. 2, с расположенным под зданием земельным участком	1 305 654
Единый объект недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь 244,8 кв.м, кадастровый номер 33:04:010139:465, адрес (местонахождение): Владимирская область, Юрьев-Польский район, г.Юрьев-Польский, пл. Советская, д.7-А, с расположенным под зданием земельным участком	6 462 400

9.2. Согласование результатов единого объекта недвижимости

При оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства использовались доходный и сравнительный подходы.

В общем случае, 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 характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.

Сравнительный подход

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий оцениваемый объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

Доходный подход

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Расчет рыночной стоимости квартир, жилого здания и помещения гаража производился одним подходом, таким образом, согласование походов не требуется.

Итоговые значения весовых коэффициентов приведены в таблице ниже. Учитывая вышесказанное, Оценщик принял решение присвоить доходному подходу весовой коэффициент – 0,5, соответственно сравнительному подходу весовой коэффициент также в размере – 0,5.

Таблица 103. Согласование результатов оценки объекта с кад. номером 86:22:0005002:1085

Наименование подхода	Предварительная стоимость, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	2 866 845	0,50	1 433 423
Доходный подход	2 386 664	0,50	1 193 332
Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС			2 626 755

Таблица 104. Согласование результатов оценки объекта с кад. номером 33:18:000317:621

Наименование подхода	Предварительная стоимость, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	2 242 814	0,50	1 121 407
Доходный подход	2 254 730	0,50	1 127 365
Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС			2 248 772

Таблица 105. Согласование результатов оценки объекта с кад. номером 33:18:000540:714

Наименование подхода	Предварительная стоимость, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	7 606 371	0,50	3 803 186
Доходный подход	7 906 360	0,50	3 953 180
Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС			7 756 366

Таблица 106. Согласование результатов оценки объекта с кад. номером 33:04:010130:84

Наименование подхода	Предварительная стоимость, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	1 052 860	0,50	526 430
Доходный подход	1 305 654	0,50	652 827
Итоговая рыночная стоимость единого объекта, руб., без учета НДС			1 179 257

Таблица 107. Согласование результатов оценки объекта с кад. номером 33:04:010139:465

Наименование подхода	Предварительная стоимость, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	6 005 434	0,50	3 002 717
Доходный подход	6 462 400	0,50	3 231 200
Итоговая рыночная стоимость единого объекта, руб., без учета НДС			6 233 917

10. Итоговое заключение

10.1. Итоговое заключение о стоимости

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки – объектов недвижимого имущества, принадлежащих КПК "НАРОДНАЯ КАССА" на праве собственности по состоянию на 27.10.2020 г., составляет:

Таблица 108. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, руб.
Помещение (квартира), назначение жилое, общая площадь 48,6 кв.м, кадастровый номер 86:09:0101003:2172, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, ул Гастелло, д. 41, кв. 18	1 830 530 (НДС не облагается)	
Помещение (квартира), назначение жилое, общая площадь 46,9 кв.м, кадастровый номер 86:09:0301001:2476, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, пгт. Пионерский, ул. Комсомольская, д. 11, кв. 10	1 563 084 (НДС не облагается)	
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 87,3 кв.м, кадастровый номер 86:22:0005002:1085, адрес (местонахождение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул. Железнодорожная, д. 27	2 626 755	3 152 106
Единый объект недвижимости: помещение, назначение нежилое, общая площадь 37,8 кв.м, кадастровый номер 33:04:010134:469, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, д. 6, пом. 3, с расположенным под зданием земельным участком	206 161	247 393
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 64,9 кв.м, кадастровый номер 33:18:000317:621, адрес (местонахождение): Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденева, д. 3	2 248 772	2 698 526
Помещение, назначение нежилое, общая площадь 251,6 кв.м, кадастровый номер 33:18:000540:714, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул. 50 лет Октября, д. 15	7 756 366	9 307 639
Единый объект недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь 223,3 кв.м, кадастровый номер 33:04:010130:84, адрес (местонахождение): Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, МО город Юрьев-Польский (городское поселение), г. Юрьев-Польский, ул Герцена, д. 2, с расположенным под зданием земельным участком	1 179 257	1 415 108
Единый объект недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь 244,8 кв.м, кадастровый номер 33:04:010139:465, адрес (местонахождение): Владимирская область, Юрьев-Польский район, г.Юрьев-Польский, пл. Советская, д.7-А, с расположенным под зданием земельным участком	6 233 917	7 480 700
Итого	23 644 842	27 695 086

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.

Оценщик



А.С. Гуркин

10.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

10.3. Список приложений

№ п/п	Наименование
1.	Данные, используемые в процессе оценки
2.	Копии документов, предоставленных представителями Заказчика
3.	Копии документов Исполнителя и Оценщика

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»
ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости земельных участков
Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости квартир

← → ↻ avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kvartiry/2-k_kvartira_49.1_m_25_et_2040646563

2-к квартира, 49.1 м², 2/5 эт. 1 900 000 ₽

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 19 октября в 14:42



8 922 313-13-13

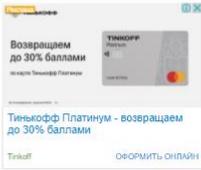
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АН "ТВОЙ ДОМ"
Агентство
На Авито с ноября 2013

Подписаться на продавца

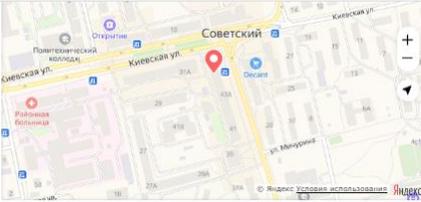
Контактное лицо
Евгения

№ 2040646563, ☎ 953 (+6)



Тип дома: кирпичный Вид из окна: на улицу, во двор
Этаж: 2 из 5 Балкон или лоджия: Балкон
Количество комнат: 2 Право собственности: посердник
Общая площадь: 49.1 м²

← → ↻ avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kvartiry/2-k_kvartira_49.1_m_25_et_2040646563



2-к квартира, 49.1 м², 2/5 эт. 1 900 000 ₽

8 922 313-13-13

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АН "ТВОЙ ДОМ"
Агентство
На Авито с ноября 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгения

№ 2040646563, ☎ 953 (+6)

Продается 2 комнатная квартира в самом центре города, недалеко от кольца по ул Киевской в самом центре города. Развитый район. Рядом районная больница, политехнический колледж; банк Открытие, стоматология, школа, детский сад, торговые комплексы Магнит, Пятёрочка и т.п.

Квартира расположена на 2 этаже, что очень удобно для всех категорий граждан, как молодых, так и людей возраста золотой осени. В квартире пластиковые окна, железная дверь, на полу линолеум, установлены счетчики на воду. Комнаты в квартире светлые просторные, расположены бабочкой, что способствует хорошей циркуляции воздуха в помещении. Кухня в квартире имеет форму квадрата, что позволяет разместить мебель и обеденную зону на своё усмотрение, можно гарнитуры и технику разместить в форме букв «П» или «Г», а можно сохранить существующее расположение. Также центр всей жизни квартиры оборудован застекленным балконом. Конфигурация жилых комнат также предполагает массу вариантов интерьера и сфер жизни (от гостиной и спальни до рабочего кабинета и зоны отдыха и ТВ просмотра). Комнаты гигиенической направленности разделены. Ванна обложена керамической плиткой, санузел одет в обои с клеточным рисунком. Квартира очень светлая, уютная и душевная. Звоните. Ждём на просмотры.Торг



← → ↻ avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kvartiry/2-k_kvartira_51.8_m_45_et_1915600938

2-к квартира, 51.8 м², 4/5 эт. 1 900 000 ₽

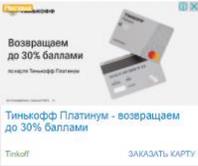
♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 14 октября в 07:45



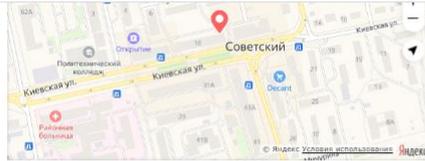
8 982 500-94-89

Галина
Частное лицо
На Авито с марта 2020

№ 1915600938, ☎ 2285 (+5)



Тип дома: кирпичный Вид из окна: во двор
Этаж: 4 из 5 Балкон или лоджия: Балкон
Количество комнат: 2 Право собственности: собственник
Общая площадь: 51.8 м²



Продажа квартиры в связи с переездом.
Возможна продажа с мебелью и бытовой техникой. Имеется новая газовая плита. Холодильник. Плоский ЖК телевизор. Диван, кресла, стенка, кровать и так далее. В квартире всегда жил собственник. Никогда не сдавалась. Можно заезжать и жить.
Косметический ремонт, как и в любом другом жилье, со временем становится необходимым.
Имеется стоянка для автотранспорта.
Квартира в центре города, очень теплая. Прекрасная планировка. Большая прихожая.
Санузел раздельный.
Комнаты изолированные.
Окна выходят на улицу и во двор (балкон выходит во двор), пластиковые стеклопакеты.
Во дворе прекрасная детская площадка.
Домофон. Две двери (входная металлическая дверь, затем деревянная дверь).
Чистый подъезд.
Интернет. Телевидение.
В шаговой доступности: больница, почта, банки, детский сад, школа, колледж, магазины.
Возможен торг.

1 900 000 ₽

8 982 500-94-89

Галина
Частное лицо
На Авито с марта 2020

№ 1915600938, 2288 (+5)



2-к квартира, 52 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 13:02



Тип дома: панельный
Этаж: 1 из 5
Количество комнат: 2
Общая площадь: 52 м²
Жилая площадь: 29.3 м²

Площадь кухни: 7.8 м²
Вид из окна: на улицу, во двор
Балкон или лоджия: нет
Право собственности: посредник

1 850 000 ₽

8 902 825-59-11

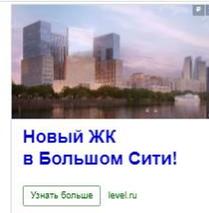
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Аг-во недвижимости
"Согласие"
Агентство
На Авито с июля 2013
Завершено 330 объявлений

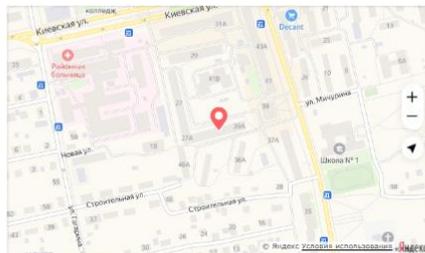
3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1994793536, 1477 (+17)



Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, Советский, ул. Гастелло, 39А



Продается двухкомнатная квартира на первом этаже в панельном доме площадью 52 кв. м. по ул. Гастелло, дом 39А. В квартире установлены окна пластиковые, водонагреватель, счетчики, имеется кладовая комната. Дом расположен в центре, в спокойной, не проезжей части города, окна выходят на две стороны дома, во дворе находится детский сад. Один собственник. Также рассмотрим обмен на 1-к квартиру в капитальном доме с доплатой.

1 850 000 ₽

8 902 825-59-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Аг-во недвижимости
"Согласие"
Агентство
На Авито с июля 2013
Завершено 330 объявлений

3 объявления пользователя

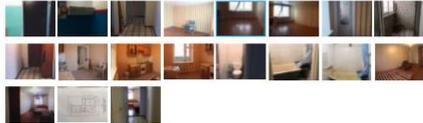
Подписаться на продавца

№ 1994793536, 1477 (+17)



2-к квартира, 49.6 м², 5/5 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 19 октября в 12:28



Тип дома: кирпичный Жилая площадь: 29 м²
 Этаж: 5 из 5 Площадь кухни: 7.7 м²
 Количество комнат: 2 Балкон или лоджия: Балкон
 Общая площадь: 49.6 м² Право собственности: собственник

1 699 999 ₽

8 922 778-63-40

Василий
 Частное лицо
 На Авито с августа 2012
 Завершено 13 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1536912553, 4450 (+8)

Райффайзен
БАНК

Рефинансируйте

7,99%
 и никаких «от»

Подробнее

АО «Райффайзенбанк»

ThinkBook 15p

Smarter technology for all

Intel Core i7

12

15.6"

16GB

512GB SSD

Windows 11

хорошёвский

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский район, Советский, ул. Гастелло, 31



Продается двухкомнатная квартира в центре города, год постройки дома 2000г. В подвезде 9 квартир, имеется рабочий мусоропровод. Квартира теплая, установлены новые пластиковые окна, остекленная лоджия, новые натяжные потолки. Отличное расположение дома, в шаговой доступности: школа искусств, ледовый дворец, МОУ СОШ1, детский сад «Аленка», стадион, центральный рынок, больница.

Возможен торг. Возможен обмен на недвижимость в г.Тюмень.

1 699 999 ₽

8 922 778-63-40

Василий
 Частное лицо
 На Авито с августа 2012
 Завершено 13 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1536912553, 4450 (+8)

хорошёвский

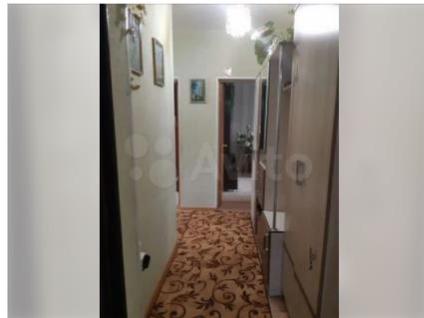
застройщик: ООО «МонАрх-УКС», проектная декларация на сайте наш.дом.рф

МонАрх

34 Урмановская, 7

2-к квартира, 47.7 м², 3/3 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 18 октября в 14:10



Тип дома: кирпичный Общая площадь: 47.7 м²
 Этаж: 3 из 3 Балкон или лоджия: Балкон
 Количество комнат: 2

2 000 000 ₽

8 982 200-71-75

Написать сообщение

Татьяна
 Частное лицо
 На Авито с октября 2019

№ 2001741326, 839 (+4)

Леск

1-й ЛЕРМОНТОВСКИЙ

КВАРТИРЫ С ВИДОМ НА ЛЕСОПАРК

ОТ 5,1 МЛН ₽

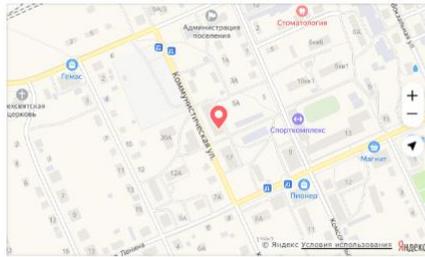
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

М.видео

Оптика. Электроника. Программы.

9 490 ₽

31 990 ₽



Продам 2-к. б/кв. в центре посёлка 2 балкона выходят во двор и на улицу Один балкон утепленный, лопы с подогревом, Обменяю на дом

2 000 000 ₽

8 982 200-71-75

Написать сообщение

Татьяна
Частное лицо
На Авито с октября 2019

№ 2001741326, 839 (+4)

M.Video
Онлайн. Быстро. Рядом.

27 990 ₽
1 690 ₽
1 290 ₽
23 990 ₽

2-к квартира, 50 м², 1/3 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 17 октября в 22:29



Тип дома: кирпичный
Этаж: 1 из 3
Жилая площадь: 36 м²
Площадь кухни: 9 м²
Количество комнат: 2
Общая площадь: 50 м²
Балкон или лоджия: балкон

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Коммунистическая ул., 12

1 800 000 ₽

8 982 880-61-62

Написать сообщение

Мезенцева Юлия
Частное лицо
На Авито с июня 2014

№ 1870360259, 1666 (+1)

НОВЫЕ КОЛЛЕКЦИИ

ПУМ

САО «ТД ЦУМ» г. МОСКВА, УЛ. ПЕТРОВКА, Д. 2, СТР. 1, 2, ОГРН 5027739061908

EXPO STROY

ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

ТОЧКА.ОТСЧЕТА

э.квартал



Продам 2-х комнатную квартиру в капитальном доме. Квартира после ремонта.

1 800 000 ₽

8 982 880-61-62

Написать сообщение

Мезенцева Юлия
Частное лицо
На Авито с июня 2014

ТОЧКА.ОТСЧЕТА

э.квартал

Современный клубный дом бизнес-класса на Гублевском шоссе

э.development

2-к квартира, 50 м², 1/3 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 15 октября в 13:56



Тип дома: кирпичный
Этаж: 1 из 3
Количество комнат: 2
Общая площадь: 50 м²
Вид из окна: на улицу
Балкон или лоджия: балкон

1 550 000 ₽

8 932 252-53-70

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Дарья

Частное лицо

На Авито с апреля 2013

Завершено 14 объявлений

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1997517119, 1495 (+8)

M. SINGO
Промокод BAM BUN020 Промокод W00116

Холодильник Samsung... 54 990 ₽ Закзать	Холодильник NoFrost... 29 990 ₽ Закзать
Стиральная машина... 16 990 ₽ Закзать	Стиральная машина... 21 990 ₽ Закзать
Стиральная машина... 15 490 ₽ Закзать	Стиральная машина... 16 990 ₽ Закзать

M. SINGO
Зачеки 811P Промокод

Стиральная машина... 16 990 ₽ Закзать	Стиральная машина... 21 990 ₽ Закзать
Стиральная машина... 16 990 ₽ Закзать	Стиральная машина... 21 990 ₽ Закзать

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский р-н, пос. городского типа Пионерский, Сосновый пер., 1



Продается 2х комнатная квартира в новом кирпичном доме на 1 этаже 3х этажного дома. Ремонт от застройщика. Квартира очень теплая и хорошая планировка. В квартире остается частично мебель.

1 550 000 ₽

8 932 252-53-70

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Дарья

Частное лицо

На Авито с апреля 2013

Завершено 14 объявлений

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1997517119, 1495 (+8)

Объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе при расчете коммерческих объектов

Офисное помещение, 73.3 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 12 октября в 10:58



Площадь: 73.3 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Железнодорожная ул., 21А

3 000 000 ₽

8 912 606-02-50

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Дмитрий

Частное лицо

На Авито с ноября 2012

Завершено 8 объявлений

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1903747786, 452 (+8)



Продам или сдам в аренду офисное помещение.
Есть отдельный вход с улицы плюс вход с подъезда.
Охранная и пожарная сигнализация, сан.узел с душевой, кладовка.
Автостоянка 170 м2.
С мебелью по согласованию.
Торг при осмотре.

3 000 000 ₽

8 912 606-02-50

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Дмитрий

Частное лицо
На Авито с ноября 2012
Завершено 0 объявлений

0 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Помещение свободного назначения, 375 м²

13 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 3 октября в 07:34



Площадь: 375 м²

Томенская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск,
Никольская ул., 9А

Скрыть карту

8 922 169-00-10

Написать сообщение

Елена

Частное лицо
На Авито с октября 2018
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

№ 1632035208, 3226 (+8)



Продается помещение свободного назначения, на данный момент работает магазин. Первый этаж жилого пятиэтажного дома.
Большая стоянка, 2 отдельных входа.
Торг. Возможна долгосрочная аренда.

13 000 000 ₽

8 922 169-00-10

Написать сообщение

Елена

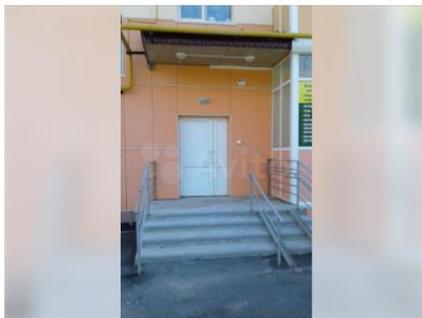
Частное лицо
На Авито с октября 2018
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

Помещение свободного назначения, 117.2 м² рассроча

5 380 800 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 30 сентября в 08:28



Площадь: 117.2 м²

Томенская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск,
ул. Чкалова, 7к1

Скрыть карту

8 964 097-15-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Собственник

Агентство
На Авито с ноября 2012
Завершено 0 объявлений

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

№ 1207174939, 4059 (+2)



5 380 800 ₽

8 964 097-15-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Собственник

Аякотово

На Авито с ноября 2012

Завершено 9 объявлений

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Андрей

Продажа помещения от собственника. В помещении выполнен ремонт класса "B", новые коммуникации, охранно-пожарная сигнализация. Помещение расположено на первом этаже жилого дома. Подойдет под размещение магазина, офиса, салона красоты.

Рассрочка от собственника, ипотека любого банка

Продам торговое помещение от собственника

1 550 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 13 октября в 17:32



Площадь: 30.5 м²

Владимирская область, Колчугинский р-н, Колчугино, ул. 50 лет Октября, 20/12

Скрыть карту

8 985 488-70-11

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Егор

Частное лицо

На Авито с марта 2012

Завершено 17 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2081504832, 181 (+7)

Выберите мастеров, если помещению требуется ремонт

Ремонт 450 ₽

Ремонт 1 000 ₽

Ремонт: Строительство, Кровля
Цена не указана

Посмотреть объявления



1 550 000 ₽

8 985 488-70-11

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Егор

Частное лицо

На Авито с марта 2012

Завершено 17 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Продам торгово-офисное помещение, площадь-30.5м/кв.
Право собственности-собственник.
Категория-коммерческая.
Цена-1550000 руб.

Нежилое помещение

Добавить в избранное Добавить заметку 8 октября в 12:00

3 100 000 ₪



Площадь: 56 м²

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, пл. Ленина, 6 Скрыть карту

8 915 769-57-89

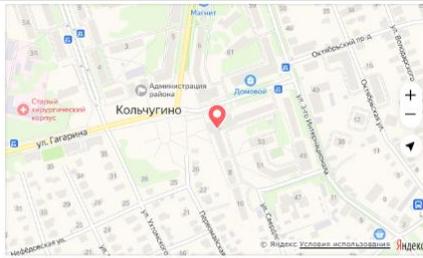
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Михаил
Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Завершено 5 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1955522242, 1701 (+8)



Продаю торгово-офисное помещение. Подойдет как для офиса, так и для салона. Помещение находится на первом этаже жилого дома, отдельный вход, удобные подъездные пути. Сделан хороший ремонт. Помещение имеет удобное месторасположение, удобно доехать на машине или на общественном транспорте из любой точки города. Остановка общественного транспорта в шаговой доступности.

3 100 000 ₪

8 915 769-57-89

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Михаил
Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Завершено 5 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1955522242, 1701 (+8)

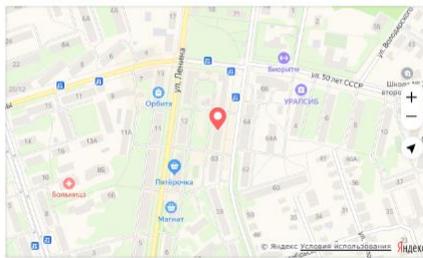
Продам помещение

Добавить в избранное Добавить заметку 14 октября в 23:13

2 000 000 ₪

Площадь: 40 м²

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 3-го Интернационала, 65 Скрыть карту



По цене можно договориться. Помещение в центре города.



Пожаловаться

8 964 698-57-91

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Зельнара Исмаилова
Частное лицо
На Авито с сентября 2018
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

№ 1258036526, 792 (+4)

сегодня, 11:16 30 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 860 м²

Владимирская область Юрьев-Польский На карте

В избранное Поделиться Показать



13 фото

860 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Продается складское помещение на Вокзальной улице. Здание отдельно стоящее, общей площадью 860 кв.м. прямоугольной формы. Высота потолков от 3 до 5.5 метров (в коньке). Бетонные полы, вентиляция, электроснабжение трехфазное. Есть возможность подключения до 100 кВт. Склад стоит на земельном участке 12 соток (в собственности). Большие ворота под заезд грузового транспорта, есть окно под выгрузку/загрузку товара. В помещении имеются готовые офисные помещения, имеется холодильная камера. Хороший асфальтированный подъезд, как с центра, так и с обьездной. Номер в базе: 4556077.

5 050 000 Р +

5 873 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИРИО
Этажи
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 1653 объекта

+7 905 611-54-82
Пожалуйста, свяжитесь, что мыши это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Специалист по недвижимости Дмитрий Владимирович
Нет отзывов

Участки на 1Я линии Волги от 7 млн.Р – Жизнь у большой воды!
ekaterinovka.club

КП «Батарейка». Последние участки на берегу Волги. Большая вода. Спешите! Эксклюзив!

Персональные причалы
Як-клуб и гольф
Центр коммуникации
Эксклюзив

Яркин Директ

Участки на 1Я линии Волги от 7 млн.Р – Жизнь у большой воды!
ekaterinovka.club

19 окт, 14:35 122 просмотра, 0 за сегодня

Производство, 700 м²

в производственном комплексе на ул. Попова, 5

Владимирская область Юрьев-Польский Попова ул., 5 На карте

В избранное Поделиться Показать



2 фото

700 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

7 м
Выс. потолков

Свободно
Помещение

Здание площадью 1000 кв. м. с прилегающей территорией и легкое находится в городе Юрьев-Польский, ул. Попова 5. Объект расположен в 170 км от МКАД по Школовскому шоссе в центральной части города имеет хороший подъезд и стоянку. Ранее здание использовалось как склад, затем как цех производства железобетонных и металлических конструкций. По всей длине здания, 70 метров (под крышей) установлены железобетонные прогоны длиной три метра, в здании ведется вода, электричество, по границе проходит газ. Материал стен кирпич, перекрытия утепленные железобетонные плиты, длина здания 70 метров, ширина 12 метров, высота 6 метров. На прилегающей и принадлежащей зданию территории залит фундамент еще одного емкостного здания. В настоящее время здание под склад готовой продукции, металл, производство, производственную базу. Здание удобно расположено: до города Владимир 70 км, до Переславля Залесский 70 км, до Москвы 170. Возможен торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Позвоните телефону

4 000 000 Р +

2 772 Р за м²

Ирина Филиппова
Без комиссии
+7 910 429-02-47
Пожалуйста, свяжитесь, что мыши это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продадим вашу недвижимость. Договор – в Москве и МО за 7 дней.
эксклюзив

Экспресс оценка. Профессиональная оценка. Помощь на всех этапах. Цена на услугу окупаема!

Яркин Директ

Продадим вашу недвижимость. Договор – в Москве и МО за 7 дней.
эксклюзив

Экспресс оценка. Профессиональная оценка. Помощь на всех этапах. Цена на услугу окупаема!

Яркин Директ

Продадим вашу недвижимость. Договор – в Москве и МО за 7 дней.
эксклюзив

Экспресс оценка. Профессиональная оценка. Помощь на всех этапах. Цена на услугу окупаема!

Яркин Директ

vladimir.cian.ru/sale/commercial/195659135/ 18 окт, 17:39 157 просмотров, 2 за сегодня

Здание, 220 м²

Владимирская область, Юрьев-Польский, 1 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



1 фото

220 м² Площадь 1 этаж Этажность

Юрьев-Польский район, с. Косинское.

СРОЧНО !!!
Продается:
Кирпичное здание - 220 кв.м. в с. Косинское (12 км. от г. Юрьев-Польский - Бышние бани).
Площадь участка - 2 гектара.
Сетт три фазы, вода, природный газ по границе с участком.
Здание и земля в собственности!!! 1200 000 рублей.

1 200 000 Р
5 455 Р за м²

ИДЮ
Елена Чебурова
Еще 207 объектов

+7 915 778-33-45
Пожалуйста, свяжитесь, что мыши это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Участки на 1й линии Волги от 7 млн.Р - Жизнь у большой воды!
[ekaterinovka.club](#)

КП «Екатериновка». Последние участки на берегу Волги. Большая вода. Спешите! Эксклюзив!

Персональные приемы: Яхт-клуб и гольф, Центр, коммуникации, Эксклюзив

Яндекс.Директ

Конструктор Худи
[hooollzuly.com](#)
Выбери привлекательный/ оверсайз, цвет, длину, манжеты, капюшон - получи уникальное Худи

Яндекс.Директ

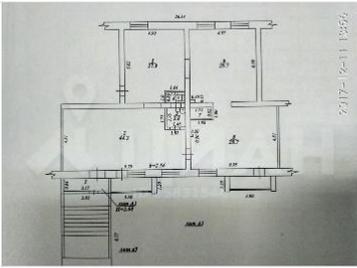
Конструктор Худи

vladimir.cian.ru/sale/commercial/209311339/ 19 окт, 13:41 107 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 144 м²

Владимирская область, Юрьев-Польский, Вокзальная ул., 16 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



2 фото

144 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Продан торговое помещение 144 кв.м. на ул. вокзальной д.16. Помещение находится на первом этаже пятиэтажного жилого дома. Первая линия, проезная дорога, остановка общественного транспорта, постоянный автомобильный и пешеходный трафик. Рядом магнит.

4 500 000 Р
31 250 Р за м²

ID 25831546

+7 930 839-11-04
Пожалуйста, свяжитесь, что мыши это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продадим вашу недвижимость. Договор - В Москве и МО за 7 дней.
[inodom.site](#)

Экспресс оценка. Прозрачная сделка. Помощь на всех этапах. Цена на услугу снижена!

Яндекс.Директ

Элитный поселок на 1й линии Волги - Жизнь у большой воды!
[ekaterinovka.club](#)

КП «Екатериновка». Последние участки на берегу Волги. Большая вода. Спешите! Эксклюзив!

Персональные приемы: Яхт-клуб и гольф, Центр, коммуникации, Эксклюзив

Яндекс.Директ

vladimir.cian.ru/sale/commercial/249875246/ 1 окт, 15:05 0 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 338,1 м²

Владимирская область, Юрьев-Польский, Овражная ул., 3 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



27 фото

338,1 м² Площадь 2 этажа Этажность

12 200 000 Р
36 094 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 67483285
Еще 9 объектов

+7 915 767-38-73
Пожалуйста, свяжитесь, что мыши это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Изготовим павильон 30 кв. метров! - От 14 000 Р за м2!
[Vsc_group](#)

Торговый павильон за 14 дней! 3 года гарантии! Расчет стоимости на сайте за 1 мин.!

Любой дизайн
Бесплатный ремонт
Защита от ржавчины
Точная смета

Яндекс.Директ

Изготовим павильон 30 кв. метров! - От 14 000 Р

vladimir.cian.ru/sale/commercial/249875246/

Здание, 338,1 м²

Фотографии (27) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Продается 2-х этажное нежилое здание спортклуба (готовый бизнес) на участке 2,6 соток по адресу: Владимирская обл., г. Юрьево-Польский, ул. Овражная, дом 1. В здании 2 отдельных входа. На первом этаже большой зал (высота потолков 3,5м), бар, оборудованная кухня, кабинет, сан. узел. На втором этаже два зала и сан.узел. Здание построено в 2016 году, окна ПВХ, дверь железная, фундамент - свай, материал стен газосиликатные блоки облицованные силикатным кирпичом, крыша мет.черепица. Электричество 220 В, новый эл.счетчик, газ в здании (счетчик), отопление, 2 газовых котла - 1 пирролиновый котел длительного горения на угле и дровах находится в отдельнойстоящей котельной, центральное водоснабжение. Во дворе имеется коз. строение. Собственная асфальтированная парковка 15х30 м. Здание расположено в плотнонаселенном районе города. В шаговой доступности авто-ЖД вокзал, магазины, дет сад, остановка общественного транспорта. Транспортное сообщение с городом Москвой, от МКАД 160 км по Шелковскому, Ярославскому, Горьковскому шоссе. Здание продается с готовым бизнесом (бар, бильярдная), но можно и отдельно (скидка 500000 руб). При желании можно перевести здание под жилое назначение. Документы к продаже готовы, быстрый выход на сделку! Помощь в ипотеке!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

12 200 000 Р
36 084 м² за м²

ID 67483285
Еще 9 объектов
+7 915 767-38-73
Позвоните, свяжитесь, что мыши это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
[Написать сообщение](#)

Изготовим павильон 30 кв. метров! - От 14 000 Р за м2!

avito.ru/yurev-polskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1400_m_2059295124

Торговая площадь, 1400 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 22 сентября в 23:12

22 000 000 Р

8 910 671-37-30

константин
Компания
На Авито с октября 2014
Завершено 81 объявление

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 2059295124, ☎ 385 (+18)



Площадь: 1400 м²

Владимирская область, Юрьево-Польский р-н, муниципальное образование Город Юрьево-Польский, Юрьево-Польский, Луговая ул., 4К [Скрыть карту](#)

avito.ru/yurev-polskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1400_m_2059295124

22 000 000 Р

8 910 671-37-30

константин
Компания
На Авито с октября 2014
Завершено 81 объявление

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 2059295124, ☎ 385 (+18)



Отдельно стоящее здание.реальному покупателю торг

avito.ru/yurev-polskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2023827918

Гараж, > 30 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 15 октября в 23:04

350 000 Р

8 920 925-70-10

[Написать сообщение](#)
Отвечают за несколько часов

Андрей
Частное лицо
На Авито с мая 2015
Завершено 18 объявлений

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 2023827918, ☎ 1379 (+5)



Площадь: > 30 м², Тип гаража: кирпичный, Охрана: нет

Владимирская область, Юрьево-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьево-Польский, Юрьево-Польский [Скрыть карту](#)

3 комнатная с отделкой
12.0 млн руб.

Алтуфьево

ИМПЕРИЯ

Позволяем машинка Midea MFD...
Ноутбук HP Omen 15-ek6043ur Win10 чер...

avito.ru/yurev-polskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2023827918



350 000 ₽

8 920 925-70-10

Написать сообщение

Андрей

KULIK SYSTEM
СТИЛЬНЫЕ КРЕСЛА
С ДИЗАЙНЕРСКИМ ШВОМ

Гараж с подземником, стеллажами и шкафами которые на фото. Проведено 380. Все вопросы по телефону и смс. Продаю не спеша. Гараж 6*6 метров находится за горазом. Пустой отдам за 250000 без торга!!! В пустой входят два легковых автомобиля.

avito.ru/yurev-polskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1784261537

Гараж, > 30 м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 8 октября в 09:41



350 000 ₽

8 910 775-53-35

АЛЕКСЕЙ
Частное лицо
На Авито с марта 2017
Завершено 3 объявления

0 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1784261537, 3929 (+5)

ИМПЕРИЯ ТЕХНО

Посудомоечная машина Midea MFD 45S110 S 18 235 руб.	Ноутбук HP Omen 15-ek0043ur Win10 черный (Z80K2EA) 150 695 руб.
Ванна ВИЗ DONNA VANNA 105x55x25.Сам с о... 5 500 руб.	Стиральная машина Indesit BWIEE S1051 12 990 руб.

Площадь: > 30 м², Тип гаража: кирпичный, Охрана: нет

Владимирская область, Юреев-Польский р-н, муниципальное образование город Юреев-Польский, Юреев-Польский, ул. Герцена

avito.ru/yurev-polskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1784261537



350 000 ₽

8 910 775-53-35

АЛЕКСЕЙ
Частное лицо
На Авито с марта 2017
Завершено 3 объявления

0 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1784261537, 3929 (+5)

Продается двойной гараж (имеется возможность продажи гаражей по отдельности) Или сдам в аренду. Размер каждого гаража - 44 м кв. 4м*11м, высота 3.5 м) на ул Артеперийская д. 32а Ворота - утепленные, по 3м*3м каждая. Проведен свет. Счетчик трехфазный. В одном гараже имеется смотровая яма (длина 6 м, глубина 1.5 м). Пол-тротуарная плитка. Стены - обшиты сайдингом. Гараж находится в 50 метрах от проезжей части. Возможен подъезд любого транспорта. Все документы оформлены. Цена за один гараж - 350 000,00 рублей.

SUBARU – Распродажа года!

subaruavtozavodskay.ru

avito.ru/yurev-polskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1914318181

Гараж, 30 м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 10 октября в 09:27



220 000 ₽

8 910 773-03-12

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с октября 2016

Подписаться на продавца

№ 1914318181, 1801 (+8)

ИМПЕРИЯ ТЕХНО

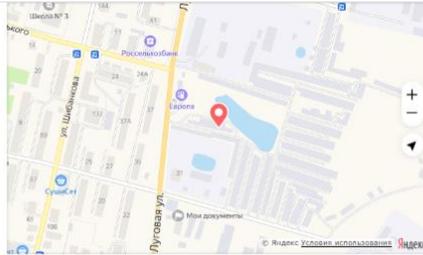
Посудомоечная машина Midea MFD 45S110 S 18 235 руб.	Ноутбук HP Omen 15-ek0043ur Win10 черный (Z80K2EA) 150 695 руб.
Стиральная машина Samsung WW 63K42E08W 24 480 руб.	Стиральная машина BEKO WRS 5SP2 BSW 14 990 руб.

Площадь: 30 м², Тип гаража: кирпичный, Охрана: нет

Владимирская область, Юреев-Польский р-н, муниципальное образование город Юреев-Польский, Юреев-Польский

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

avito.ru/yurev-polskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1914318181



Продается хороший, новый гараж в районе А3С по ул. Луговая. Южная сторона. Размеры 5 на 6 метров, ворота 2,5 на 3 метра, смотровая яма из ж/б лотка на всю длину (достаточна для осмотра а/м, замены масла и др. работ), заезд на нее - доски (50 мм), остальной пол - утрамбованный щебень (при желании можно залить бетоном), крыша шиферная по рубероиду на деревянной обрешетке. Электричество рядом, завести не дорого. Небольшой торг уместен.

220 000 Р

8 910 773-03-12

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с октября 2016

Подписаться на продавца

№ 1914318181, 1801 (+5)



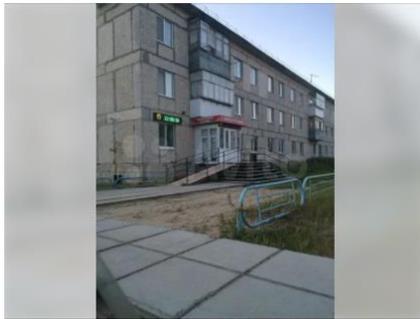
Объекты-аналоги, используемые в доходном подходе при расчете коммерческих объектов

avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52.5_m_603484895

Помещение свободного назначения, 52.5 м²

30 000 Р в месяц
без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 9 октября в 07:53



Площадь: 52.5 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Декабристов, 6

8 932 422-45-80

Написать сообщение

Елена
Агентство
На Авито с февраля 2014
Завершено 13 объявлений

Подписаться на продавца

№ 603484895, 3148 (+5)

avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52.5_m_603484895



30 000 Р в месяц
без залога

8 932 422-45-80

Написать сообщение

Елена
Агентство
На Авито с февраля 2014
Завершено 13 объявлений

Подписаться на продавца

№ 603484895, 3148 (+5)

Сдается (рассмотрим варианты продажи) помещение свободного назначения. Бывшая парикмахерская - клиенты наработанные. Возможен вариант под аптеку, идеальное место, рядом дорога, автобусная остановка, магазин Красное Белое, магазин продуктов.

Сдаются в аренду

Добавить в избранное Добавить заметку 1 октября в 08:47

2 947 800 Р в месяц за м²
без залога



8 996 326-45-54

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Оксана
Арендодатель
На Авито с декабря 2016
Завершено 37 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1995052426, 740 (+5)



2 947 800 Р в месяц за м²
без залога

8 996 326-45-54

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Оксана
Арендодатель
На Авито с декабря 2016
Завершено 37 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1995052426, 740 (+5)

Сдаются в аренду офисные помещения административного здания по адресу г.Югорск ул. Железнодорожная 53а
на 1ом этаже:
57,8 м2 по 600р. за м2 (кабинет из 3х отдельных комнат 17,5; 20,9; 19,5)
27,3 м2 по 600р. за м2
на втором этаже:
20 м2 по 600 р. за м2
18,1 и 42 м2 по 500 р. за м2 (двоенный кабинет с водой, (можно под кафе)
45 м2 по 500 р. за м2
31,6 м2 по 600 р за м2
42,5 м2 по 600 р. за м2 (разделен на 2 комнаты площадью 20,2 и 15,1 и коридор 7,2)
на 3ем этаже:
48 м2 по 400 р. за м2 и два помещения по 38 м2 по 400 р. за м2
Офисные помещения могут использоваться под парикмахерские, маникюрные кабинеты, учебные классы, наращивание ресниц, офисы, и др.
Можно сделать дополнительные перегородки. Возможна перепланировка кабинетов на меньшую площадь, отсрочка арендной платы на время проведения ремонта или ремонт в счет аренды.

Офис, 32м²

Добавить в избранное Добавить заметку 19 октября в 13:31

600 Р в месяц за м²
без залога



8 922 444-29-99

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Арендодатель
На Авито с ноября 2017
Завершено 5 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2043047198, 182 (+3)

Площадь: 32 м²; Класс здания: а

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Калинина, 71 [Скрыть карту](#)



600 Р в месяц за м²
без залога

8 922 444-29-99

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Арендодатель
На Авито с ноября 2017
Завершено 5 объявлений

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сдам 5 кабинетов под офисы, отдельный выход, сан узел, интернет, Wi-fi, теплые кабинеты, срок аренды и цена индивидуально!

Помещение от собственника

Добавить в избранное Добавить заметку 30 октября в 12:44



Площадь: 70.5 м²

600 Р в месяц за м²
залог 42 300 Р

8 915 799-39-94

Написать сообщение

Михаил
Арендодатель
На Авито с июня 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1891160385, 1323 (+5)

Владимирская область, Колчугинский р-н, Колчугино, ул. Победы, 7 Скрыть карту



600 Р в месяц за м²
залог 42 300 Р

8 915 799-39-94

Написать сообщение

Михаил
Арендодатель
На Авито с июня 2017

2 объявления пользователя

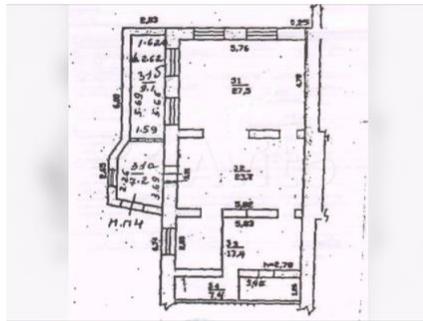
Подписаться на продавца

№ 1891160385, 1323 (+5)

Здравствуйте, предлагаю вам помещения свободного назначения
КРОМЕ(Бристоль , красное и белое) от СОБСТВЕННИКА !!!хорошее
расположения помещений! Рядом Пятёрочка 24 часа, Дикси, городской рынок! Своа
парковка! Отдельный выход на улицу, запасной выход, санузел! Очень актуально
под аптеку, потому что ближайшая в 500 метрах от данного местоположения!!!
Хорошая проходимость, летом Москва! Цена аренды и прочее обсуждается!

Помещение свободного назначения, 90 м²

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 18:20



Площадь: 90 м²

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. Дружбы, 29

Скрыть карту

500 Р в месяц за м²
залог 45 000 Р

8 915 799-44-28

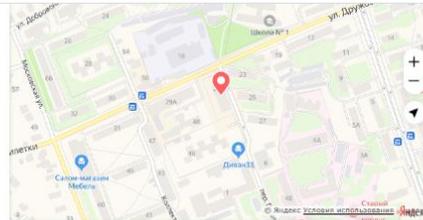
Написать сообщение

Андрей
Арендодатель
На Авито с мая 2015



Подписаться на продавца

№ 1897419771, (+7) 329 (+18)



Сдам помещение на 1 этаже, 92м. Все вопросы по телефону.

500 Р в месяц за м²
залог 45 000 Р

8 915 799-44-28

Написать сообщение

Андрей
Арендодатель
На Авито с мая 2015



Подписаться на продавца

Аренда центр

Добавить в избранное Добавить заметку 14 октября в 20:28



Площадь: 32 м²

Владимирская область, Кольчугинский р-н, Кольчугино, ул. 50 лет Октября, 20/12

Скрыть карту

20 000 Р в месяц
залог 10 000 Р

8 910 672-02-18

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь
Арендодатель
На Авито с декабря 2017
Завершено 24 объявления



0 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1860066031, (+7) 381 (+8)



Сдам в центре помещение 32 м2 с ремонтом

20 000 Р в месяц
залог 10 000 Р

8 910 672-02-18

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь
Арендодатель
На Авито с декабря 2017
Завершено 24 объявления



0 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сдаются склады в г. Владимир

Добавить в избранное Добавить заметку 25 сентября в 13:40



Площадь: 500 м²; Класс здания: а

50 000 Р в месяц
без залога

8 928 522-10-00

александра
Арендодатель
На Авито с ноября 2019
Завершено 3 объявления

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2103327066, ☎ 228 (+8)



Сдаются склады, расположенные в д.Топлухово Собинского района Владимирской области, 170 км от Москвы. Склады есть обычные, и овощехранилища, т.е. оборудованы системой кондиционирования и вентиляции. цена от 100 руб за квадратный метр

50 000 Р в месяц
без залога

8 928 522-10-00

александра
Арендодатель
На Авито с ноября 2019
Завершено 3 объявления

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2103327066, ☎ 228 (+8)

Производственное помещение, 270 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 12 октября в 00:20



Площадь: 170 м²

Владимирская область, Собинский р-н

Скрыть карту

7 700 Р в месяц
без залога

8 916 978-88-87

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Сергей
Арендодатель
На Авито с мая 2012
Завершено 28 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1717571051, ☎ 2383 (+14)



7 700 Р в месяц
без залога

8 916 978-88-87

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Сергей
Арендодатель
На Avito с мая 2012
Завершено 28 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1717571051, 2383 (+14)

Производственные помещения площадью 70 м² и два по 100 м² (возможно объединить в одно 200 м²) в здании общей площадью 700 м².
Цена 110 рублей за м².
Помещения изолированы, имеют отдельный вход, возможно организовать отдельный подъезд с дороги.
При необходимости возможна установка ворот, заделка окон, и т.д.
Асфальтированный подъезд.
Открытая площадка до 1,2 Га.
Возможна аренда открытой площадки необходимой Вам площади без аренды помещения.
Электрическая мощность 120 кВа 380 В;
Удаленность от г. Москвы (МКАД) 150 км.
От г. Владимира 30 км в сторону Москвы.
Удобный подъезд по Горьковскому, Ярославскому и Щелковскому шоссе.

сегодня, 12:34 13 просмотров, 0 за сегодня

Здание (В+), 1 000 м²

Владимирская область, Юрьево-Польский, Производственная ул. На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



1 000 м² Площадь
5 этажей Этажность
В+ Класс
1989 Год постройки

Супер предложение!!!
Аренда от собственника на льготных условиях. Производственный комплекс (промышленное производство) - склад - офисные помещения, фундамент бетоно-литочный, стены панельные, перекрытия кирпичные, кровля смешанная, высота потолков в офисных помещениях от 3.3 м до 4.2 м производственном корпусе до 6 метров. Площадь административных помещений до 450 м, требуется косметический ремонт, площадь земли около 2 га в черте города. Более подробная информация по телефону, указанному ниже. Ставка аренды напрямую зависит от вида арендуемого помещения и его площади.

100 000 Р/мес. ↑

1 200 Р за м² в год

ID 48150445

+7 916 065-55-44

+7 925 843-54-43

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение



Яндекс.Директ



Яндекс.Директ

Ищете руководителя отдела продаж?

bylax.ru

Постройте системный отдел продаж в вашей компании. Гарантия роста прибыли от 30%.

Построим отдел продаж. Увеличим выручку от 30%. Подробнее...

Ищете руководителя отдела продаж?

bylax.ru

Постройте системный отдел продаж в вашей компании. Гарантия роста прибыли от 30%!

Построим отдел продаж. Увеличим выручку от 30%. Подробнее...

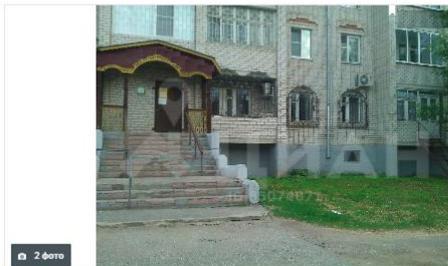
Ищете руководителя

18 окт, 19:51 8 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 144 м²

Владимирская область, Юрьево-Польский, Вокзальная ул. 16 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



144 м² Площадь
1 из 5 Этаж
Свободно Помещение

Сдам в аренду на длительный срок. Все коммуникации подключены. Помещение находится на первом этаже 5-ти этажного жилого дома. Отдельный вход. Удобное местоположение в густонаселенном районе города с высоким трафиком. В непосредственной близости многоэтажная жилая застройка (район многоэтажек), магазин "Магнит", детский сад. Напротив входа в помещения: остановка общественного транспорта, парковка.

93 600 Р/мес. ↑

7 800 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

ID 65074071

Еще 2 объекта

+7 919 008-23-53

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение



Яндекс.Директ

HYUNDAI ELANTRA ПО ЦЕНАМ 2017 ГОДА - РАССРОЧКА 0%

avto.ru

Hyundai Elantra от 794 910 Р. Рассрочка 0%. Подарки при покупке. Ликвидация склада!

Рассрочка 0%. Подарки в наличии с ПТС. Выгодный Trade-In

Первый коливинг в Москве. От 6,2млн Р! - Старт продаж!

atpower.ru

Smart-архитектура. Дизайнерский интерьер лобби. Благоустроенная территория.

Выбрать квартиру в окружении 7 парков

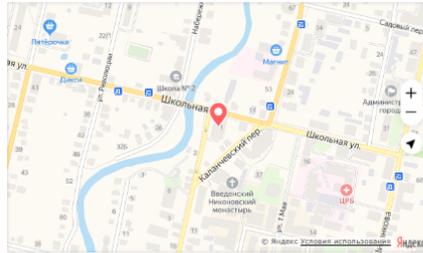
Торговая площадь, 32 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 15 сентября в 14:40

Площадь: 32 м²

Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование Город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский, Краснооктябрьская ул., 1

Скрыть карту



Цена договорная

19 200 Р в месяц
без залога

8 925 027-60-52

Наталья
Арендодатель
На Авито с 15 декабря 2020



Подписаться на продавца

№ 2092855097, 65 (+5)

29 сен, 18:25 42 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 40 м²

Владимирская область, Юрьев-Польский, Садовый пер., 23 На карте

В избранное Поделиться Добавить заметку Показать фото



40 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Сдам в аренду/продам отдельно-стоящее здание магазина или его часть (от 40 до 139 кв.м). Рядом находятся школа, ткацко-отделочная фабрика и новый спортивный стадион. Удобный подъезд, парковочная стоянка, пешеходный трафик.
Центральное отопление (установлен теплосчетчик), водоснабжение, канализация, трехфазное электроснабжение, интернет.
Земля под зданием находится в собственности.

19 200 Р/мес.

5 760 Р за м² в год

ID 41644581

+7 910 673-45-12

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Level Стрешнево - Скидки до 20% - До 31 декабря
level.ru
Бизнес-класс на берегу двух рек от 6,1 млн ₽. Скидки до 4 500 000 ₽. Звоните сегодня!
Выбрать апартаменты
Презентация проекта
Галерея комплекса
Контакты

Level Стрешнево - Скидки до 20% - До 31 декабря
level.ru
Бизнес-класс на берегу двух рек от 6,1 млн ₽. Скидки до 4 500 000 ₽. Звоните сегодня!
Выбрать апартаменты
Презентация проекта
Галерея комплекса
Контакты

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ПРЕДСТАВИТЕЛЯМИ ЗАКАЗЧИКА**

10/24/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (август 07)

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на
имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 23.10.2020

№ 00-00-4001/5283/2020-38363

На основании запроса от 19.10.2020, поступившего на
рассмотрение 19.10.2020, сообщаем, что правообладателю

КРЕДИТНЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ "НАРОДНАЯ КАССА"; ИНН: 7721526025; ОГРН: 1057746379459; адрес местонахождения: Москва, ул. ПРИВОЛЬНАЯ, д. 61, к. 1. , за период с 05.03.2005 по 19.10.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	86:22:0005002:60
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство многоквартирного жилого дома
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Железнодорожная, д. 27.
	Площадь:	8741.00 кв. м.	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве доля в праве общей долевой собственности пропорциональна общей площади помещения №3
		дата государственной регистрации:	01.04.2010
		номер государственной регистрации:	86-86-08/004/2010-174
		основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство, № 15, выдан 14.04.2003; Проектная документация по строительству объекта: Общественно-жилой комплекс в районе железнодорожного вокзала в г. Югорске. 66 кв. жилой дом, выдан 17.06.2004; Договор долевого участия в строительстве незавершенного строительством нежилого помещения, выдан 05.12.2007; Акт приема-передачи незавершенного строительством нежилого помещения, выдан 21.01.2008; Кадастровый паспорт, выдан 22.01.2010
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	33:04:010130:1
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического,

File:///c:/www/projects/egpr/frontend/web/s/xml-brnform/govxml.ru_Response40-54496141.zip_cGMdPH.html

1/14

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

10/24/2020		Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)	
			продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
	Адрес:	Владимирская обл, р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, ул Герцена, дом 2	
	Площадь:	1056.00 кв. м.	
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	08.11.2016	
	номер государственной регистрации:	33-33/031-33/031/006/2016-890/2	
	основание государственной регистрации:	Договор об отступном (в рамках договора поручительства от 20 апреля 2011 года), выдан 01.07.2016	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	33-04-010130-1-33/001/2020-7	
2.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	33-04-010130-1-33/001/2020-6	
2.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	33-04-010130-1-33/001/2019-5	
2.3.4.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	33-04-010130-1-33/001/2019-4	
2.3.5.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	33-04-010130-1-33/001/2019-3	
2.3.6.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	33-04-010130-1-33/001/2019-2	
2.3.7.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	33-04-010130-1-33/001/2019-1	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	33-04-010134-90
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	под гаражи

File:///var/www/projects/egpr/frontend/web/iz/xml-branzform/gov/xml.ru_Response40-54496141.zip_c6MDFH.html

2/14

10/24/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание паспортного стола. Участок находится примерно в 28 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, дом 6.
	Площадь:	82.00 кв. м.
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	05.02.2008
	номер государственной регистрации:	33-33-18/002/2008-268
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка с гаражом, выдан 23.10.2007
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33-04-010134-90-33/001/2020-7
3.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33-04-010134-90-33/001/2020-6
3.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33-04-010134-90-33/001/2019-5
3.3.4.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33-04-010134-90-33/001/2019-4
3.3.5.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33-04-010134-90-33/001/2019-3
3.3.6.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33-04-010134-90-33/001/2019-2
3.3.7.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33-04-010134-90-33/001/2019-1
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:
		Земельный участок
		Кадастровый номер:
		33:04:010139:34
		Назначение объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования:
		Для размещения офисных зданий делового и

File:///var/www/projects/egrp/frontend/web/s/xml-brnform.gov.xml.ru_R_response40-54456141.zip_CGMdPH.html

3/14

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

10/24/2020		Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)
	объекта недвижимости:	коммерческого назначения
	Адрес:	Владимирская обл, р-н Юрьев-Польский, МО г Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, пл Советская, на земельном участке расположен дом №7-А
	Площадь:	723.00 кв. м.
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.02.2007
	номер государственной регистрации:	33-33-18/001/2007-201
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 156, выдан 07.12.2006
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:34-33/001/2020-8
4.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:34-33/001/2020-7
4.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:34-33/001/2019-6
4.3.4.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:34-33/001/2019-5
4.3.5.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:34-33/001/2019-4
4.3.6.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:34-33/001/2019-3
4.3.7.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:34-33/001/2019-2
4.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:34-33/024/2019-1
5. 5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	86:09:0101003:2172

File:///var/www/projects/egprn/frontend/web/iz/xml-transform/govxml.ru_Response40-34496141.zip_c6MdPH.html

4/14

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

10/24/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Советский, г Советский, ул Гастелло, д 41, кв 18
	Площадь:	48.60 кв. м.
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.01.2012
	номер государственной регистрации:	86-86-05/018/2011-465
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 23.12.2011
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	86:09:0101003:2172-86/058/2020-9
5.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	86:09:0101003:2172-86/058/2019-8
5.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	86:09:0101003:2172-86/058/2019-7
5.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	86:09:0101003:2172-86/058/2019-6
5.3.5.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	86:09:0101003:2172-86/058/2019-5
5.3.6.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	86:09:0101003:2172-86/058/2019-4
5.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	86:09:0101003:2172-86/058/2019-3
5.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	86:09:0101003:2172-86/058/2019-2
5.3.9.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	86:09:0101003:2172-86/058/2019-1
6. 6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	86:09:0301001:2476
	Назначение объекта недвижимости:	

File:///var/www/projects/egm/frontend/web/s/xml-brnform/govxml.ru_Response40-84496141.zip_c6M4PH.html

5/14

10/24/2020		Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (август 07)	
		Жилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Советский, пгт. Пионерский, ул. Комсомольская, д. 11, кв. 10	
	Площадь:	46.90 кв. м.	
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	13.02.2012	
	номер государственной регистрации:	86-86-05/005/2012-022	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 23.11.2011	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
6.3.1.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	86:09:0301001:2476-86/058/2020-9	
6.3.2.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	86:09:0301001:2476-86/058/2019-8	
6.3.3.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	86:09:0301001:2476-86/058/2019-7	
6.3.4.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	86:09:0301001:2476-86/058/2019-6	
6.3.5.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	86:09:0301001:2476-86/058/2019-5	
6.3.6.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	86:09:0301001:2476-86/058/2019-4	
6.3.7.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	86:09:0301001:2476-86/058/2019-3	
6.3.8.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	86:09:0301001:2476-86/058/2019-2	
6.3.9.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	86:09:0301001:2476-86/058/2019-1	
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	86:22:0005002:1085
		Назначение объекта недвижимости:	

File:///var/www/projects/egpr/frontend/web/s/xml-brnform/govxml.ru_Response40-54496141.zip_c6MdPH.html

6/14

10/24/2020		Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)	
		Нежилое	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
Адрес:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Железнодорожная, д 27	
Площадь:		87.30 кв. м.	
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	01.04.2010	
	номер государственной регистрации:	86-86-08/004/2010-174	
	основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство, № 15, выдан 14.04.2003; Проектная документация по строительству объекта: Общественно-жилой комплекс в районе железнодорожного вокзала в г. Югорске. 66 кв. жилой дом, выдан 17.06.2004; Договор долевого участия в строительстве незавершенного строительством нежилого помещения, выдан 05.12.2007; Акт приема-передачи незавершенного строительством нежилого помещения, выдан 21.01.2008; Кадастровый паспорт, выдан 22.01.2010	
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
7.3.1.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	86:22:0005002:1085-86/058/2020-9	
7.3.2.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	86:22:0005002:1085-86/058/2019-8	
7.3.3.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	86:22:0005002:1085-86/058/2019-7	
7.3.4.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	86:22:0005002:1085-86/058/2019-6	
7.3.5.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	86:22:0005002:1085-86/058/2019-5	
7.3.6.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	86:22:0005002:1085-86/058/2019-4	
7.3.7.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	86:22:0005002:1085-86/058/2019-3	
7.3.8.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	86:22:0005002:1085-86/058/2019-2	

File:///var/www/projects/egp/frontend/web/2/xml-brnform/govxml.ru_response40-84496141.zip_c6M4PH.html

7/14

10/24/2020 Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	7.3.9.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	86:22-0005002:1085-86/058/2019-1
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	33:04:010134:469
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Владимирская область, р-н. Юрьев-Польский, г. Юрьев-Польский, пер. Авангардский, д. 6, пом. 3
		Площадь:	37.80 кв. м.
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.02.2008
		номер государственной регистрации:	33-33-18/002/2008-267
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка с гаражом, выдан 23.10.2007
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	33:04:010134:469-33/001/2020-7
	8.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	33:04:010134:469-33/001/2020-6
	8.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	33:04:010134:469-33/001/2019-5
	8.3.4.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	33:04:010134:469-33/001/2019-4
	8.3.5.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	33:04:010134:469-33/001/2019-3
	8.3.6.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	33:04:010134:469-33/001/2019-2
	8.3.7.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

File:///var/www/projects/egm/frontend/web/s/xml-transform/gov/xml.ru_Response40-84496141.zip_cdmPH.html

8/14

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

10/24/2020		Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)					
		номер государственной регистрации:	33:04:010134:469-33/001/2019-1				
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение				
		Кадастровый номер:	33:18:000317:621				
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение				
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют				
		Адрес:	Владимирская область, Кольчугинский район, МО г. Кольчугино, г. Кольчугино, ул. Веденева, д. 3				
		Площадь:	64.90 кв. м.				
		9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность			
дата государственной регистрации:	13.07.2011						
номер государственной регистрации:	33-33-09/007/2011-522						
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 05.07.2011; Акт приемочной комиссии о завершении перепланировки жилого помещения, утвержденный председателем приемочной комиссии, выдан 23.05.2012						
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	9.3.1. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости				
			номер государственной регистрации:	33:18:000317:621-33/001/2020-7			
			9.3.2. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости			
				номер государственной регистрации:	33:18:000317:621-33/001/2020-6		
				9.3.3. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
					номер государственной регистрации:	33:18:000317:621-33/001/2019-5	
					9.3.4. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
						номер государственной регистрации:	33:18:000317:621-33/001/2019-4
						9.3.5. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
							номер государственной регистрации:
9.3.6. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости						
	номер государственной регистрации:	33:18:000317:621-33/001/2019-2					
	9.3.7. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости					
		номер государственной регистрации:	33:18:000317:621-33/001/2019-1				

file:///var/www/projects/egpr/frontend/web/s/xml-transform/pov.xml.ru_Response40-54456141.zip_c6MdPH.html

9/14

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

10/24/2020		Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)	
		номер государственной регистрации:	33:18:000317:621-33/001/2019-1
10.10.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	33:18:000540:714	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул 50 лет Октября, д 15	
	Площадь:	251.60 кв. м.	
10.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 6574/10000	
	дата государственной регистрации:	05.03.2008	
	номер государственной регистрации:	33-33-09/001/2008-220	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 31.05.2007; Договор купли-продажи, выдан 01.10.2007	
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	10.3.1. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		номер государственной регистрации:	33:18:000540:714-33/001/2020-6
	10.3.2. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		номер государственной регистрации:	33:18:000540:714-33/001/2020-5
	10.3.3. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		номер государственной регистрации:	33:18:000540:714-33/001/2019-4
	10.3.4. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		номер государственной регистрации:	33:18:000540:714-33/001/2019-3
	10.3.5. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		номер государственной регистрации:	33:18:000540:714-33/001/2019-2
	10.3.6. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		номер государственной регистрации:	33:18:000540:714-33/001/2019-1
	10.3.7. вид:	Ипотека	
номер государственной регистрации:		33-33-09/015/2010-085	

File:///var/www/projects/egpr/frontend/web/s/xml-to-nfoform/govxml.ru_Response40-84496141.zip_c6M4PH.html

10/14

10/24/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

11.11.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	33:18:000540:714
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО город Кольчугино (городское поселение), г Кольчугино, ул 50 лет Октября, д 15
	Площадь:	251.60 кв. м.
11.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 5798/10000
	дата государственной регистрации:	11.06.2007
	номер государственной регистрации:	33-33-09/009/2007-796
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 31.05.2007
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.03.2008
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.12.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	86:22:0005002:728
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Железнодорожная, д. 27
	Площадь:	8424.40 кв. м.
12.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве доля в праве общей долевой собственности пропорциональна общей площади помещения №3
	дата государственной регистрации:	01.04.2010
	номер государственной регистрации:	86-86-08/004/2010-174
	основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство, № 15, выдан 14.04.2003; Проектная документация по строительству объекта: Общественно-жилой комплекс в районе железнодорожного вокзала в г. Югорске. 66 кв. жилой дом, выдан 17.06.2004; Договор долевого участия в строительстве незавершенного строительством нежилого помещения, выдан 05.12.2007; Акт приема-передачи незавершенного строительством нежилого помещения, выдан 21.01.2008; Кадастровый паспорт, выдан 22.01.2010
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

file:///vsft/www/projects/egm/frontend/web/z/xml-transform/govxml.ru/_Response40-34496141.zip_c6M6PH.html

11/14

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

10/24/2020		Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)	
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	33:04:010130:84
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Владимирская область, р-н Юрьев-Польский, МО город Юрьев-Польский (городское поселение), г Юрьев-Польский, ул Герцена, д 2
		Площадь:	223.30 кв. м.
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.11.2016
		номер государственной регистрации:	33-33/031-33/031/006/2016-889/2
		основание государственной регистрации:	Договор об отступном (в рамках договора поручительства от 20 апреля 2011 года), выдан 01.07.2016
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	13.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	33:04:010130:84-33/001/2020-7
	13.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	33:04:010130:84-33/001/2020-6
	13.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	33:04:010130:84-33/001/2019-5
	13.3.4.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	33:04:010130:84-33/001/2019-4
	13.3.5.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	33:04:010130:84-33/001/2019-3
	13.3.6.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	33:04:010130:84-33/001/2019-2
	13.3.7.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
номер государственной регистрации:		33:04:010130:84-33/001/2019-1	
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание

File:///var/www/projects/egpr/frontend/web/2/xml-transform/govxml.ru_Response40-34496141.zip_cRMdPH.html

12/14

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

10/24/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	Кадастровый номер:	33:04:010139:465
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Владимирская область, Юрьев-Польский район, г.Юрьев-Польский, пл. Советская, д.7-А
	Площадь:	244.80 кв. м.
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.04.2012
	номер государственной регистрации:	33-33-18/002/2012-560
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU33516000-15, выдан 10.04.2012
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
14.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:465-33/001/2020-8
14.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:465-33/001/2020-7
14.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:465-33/001/2019-6
14.3.4.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:465-33/001/2019-5
14.3.5.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:465-33/001/2019-4
14.3.6.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:465-33/001/2019-3
14.3.7.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:465-33/001/2019-2
14.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	33:04:010139:465-33/024/2019-1

file:///vsft/www/projects/egpr/frontend/web/sj/xml-brnform/povxml.ru_Response40-54456141.zip_c6MdPH.html

13/14

10/24/2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (август 07)

15. Получатель выписки:	Иванов Дмитрий Владиславович
-------------------------	------------------------------

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Владимирская область Ханты-Мансийский АО Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ямало-Ненецкий АО Республика Крым (Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер Кушнов Ольга Ивановна



125013_26460793



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва
14 сентября 2020 г.

Дело № А40-289887/19-179-348 Б

Резолютивная часть решения объявлена 14 сентября 2020 г.
Решение в полном объеме изготовлено 14 сентября 2020 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Коршунова П.Н.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Селезнёвой А.Р.,
рассмотрев в судебном заседании дело о признании несостоятельным (банкротом) КПК «НАРОДНАЯ КАССА» (ОГРН 1057746379459, ИНН 7721526025),
с участием: временный управляющий Иванов Д.В. (паспорт, судебный акт),

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 23.01.2020 г. в отношении КПК «НАРОДНАЯ КАССА» (ОГРН 1057746379459, ИНН 7721526025) введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Иванов Д.В.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №18 от 01.02.2020 г.

В настоящем судебном заседании рассмотрению подлежало дело по существу.
В судебном заседании объявлялся перерыв, что отражено в протоколе судебного заседания.

Представитель должника в заседание не явился, извещен, дело рассматривалось в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Временный управляющий отчитался в проделанной работе, заявил ходатайство об открытии в отношении должника конкурсного производства.

В материалы дела от временного управляющего поступило ходатайство о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, отчет управляющего, а так же документы, подтверждающие изложенные в отчете сведения.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

На собрании кредиторов, состоявшемся 07.07.2020 г., было принято решение об обращении в суд с ходатайством об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Временным управляющим сформирован реестр требований кредиторов, составлен анализ финансового состояния должника, а также направлены запросы в компетентные органы.

Согласно полученным ответам из регистрирующих органов у должника отсутствует имущество, достаточное для погашения требований кредиторов,

восстановление платежеспособности невозможно, признаки преднамеренного и (или) фиктивного банкротства не выявлены.

При указанных обстоятельствах, суд считает, что КПК «НАРОДНАЯ КАССА» подлежит признанию несостоятельным (банкротом), поскольку в течение более трех месяцев должник не способен удовлетворить требования по денежным обязательствам перед кредиторами на сумму свыше трехсот тысяч рублей, что соответствует признакам банкротства, установленным ст.ст. 3,6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

Согласно отчету временного управляющего и анализу финансового состояния КПК «НАРОДНАЯ КАССА» у должника не достаточно средств для покрытия судебных расходов на выплату вознаграждения арбитражного управляющего.

С учетом принятого на собрании кредиторов решения, суд считает целесообразным открыть конкурсное производство в отношении КПК «НАРОДНАЯ КАССА» сроком на шесть месяцев.

В материалы дела ААУ «ЦФ ОП АПК» представлена информация о соответствии кандидатуры Иванова Дмитрия Владимировича требованиям ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно пункту 3 статьи 183.26 Закона о банкротстве требования кредиторов к финансовой организации (к которым в силу подпункта 8 пункта 2 статьи 180 Закона о банкротстве относятся кредитные потребительские кооперативы), **конкурсный управляющий** включает поступившие требования в реестр заявленных требований кредиторов, который ведется в порядке, установленном статьей 16 Закон о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Конкурсный управляющий не вправе отказать во включении поступивших требований в реестр заявленных требований кредиторов. Реестр заявленных требований кредиторов подлежит закрытию по истечении сроков, установленных пунктом 1 настоящей статьи.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 183.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в целях участия в деле о банкротстве финансовой организации кредиторы вправе заявить свои требования к финансовой организации в ходе конкурсного производства в течение двух месяцев с даты опубликования сведений о признании финансовой организации банкротом.

Таким образом, кредиторам КПК «НАРОДНАЯ КАССА» необходимо **направить заявление о включении в реестр требований кредиторов должника в адрес конкурсного управляющего Иванова Дмитрия Владимировича.**

Копии заявлений кредиторов подлежат направлению также в Арбитражный суд города Москвы и финансовую организацию КПК «НАРОДНАЯ КАССА».

Требования кредиторов, поступившие в Арбитражный суд города Москвы в отсутствие возражений конкурсного управляющего на указанные требования, не подлежат рассмотрению судом.

Пунктом 5 статьи 183.26 Закона о банкротстве предусмотрено, что возражения относительно требований кредиторов, включенных в реестр заявленных требований кредиторов, могут быть предъявлены в арбитражный суд финансовой организацией, временным управляющим или конкурсным управляющим, представителем учредителей (участников) финансовой организации, саморегулируемой организацией финансовых организаций, членом которой является финансовая организация, а также кредиторами, предъявившими требования к финансовой организации. Такие возражения предъявляются в течение пятнадцати дней с даты закрытия реестра заявленных требований кредиторов.

Пунктом 6 статьи 183.26 Закона о банкротстве предусмотрено, что при наличии возражений относительно требований кредиторов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, арбитражный суд проверяет обоснованность указанных требований и наличие оснований для включения указанных требований в реестр требований кредиторов.

Руководствуясь ст. ст. 2, 32, 52, 53, 126 Ф3 РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64, 71, 167-170, 176, 223 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Признать Кредитный потребительский кооператив «НАРОДНАЯ КАССА» (ОГРН 1057746379459, ИНН 7721526025) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении Кредитного потребительского кооператива «НАРОДНАЯ КАССА» (109431, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА ПРИВОЛЬНАЯ, 61, 1, ОГРН: 1057746379459, Дата присвоения ОГРН: 05.03.2005, ИНН: 7721526025) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим КПК «НАРОДНАЯ КАССА» (ОГРН 1057746379459, ИНН 7721526025) Иванова Дмитрия Владимировича (ИНН 672201561000, регистрационный номер в едином государственном реестре арбитражных управляющих – 17 626, адрес для направления корреспонденции: 215110, Смоленская область, г. Вязьма, ул. Репина, д. 16), члена ААУ «ЦФОП АПК».

Обязать руководителя должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, установленном ст.ст. 28, 128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу положений статьи 183.26 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» требования кредиторов подлежат рассмотрению конкурсным управляющим, при этом копии заявлений подлежат направлению также в арбитражный суд и финансовую организацию КПК «НАРОДНАЯ КАССА».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего и по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника на 10.03.2021 г. на 17 час. 30 мин. в зале 8010, в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд: либо - отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве; либо - документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его вынесения.

Судья

Коршунов П.Н.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФСТУ ИАЦ Судебного департамента
Дата 16.06.2020 14:32:42
Коды выдана Коршунов Петр Николаевич

Экспликация к плану нежилого помещения
по ул. 50 лет Октября дом № 15

Дата записи	Литера по плану	Этаж, почтовый индекс	Жур. номер, в пр. помещ.	№№ комнат, помещений	Назначение помещений: жилой, контора, магазин, аптека, коридор, кухня и прочая	Площадь по внутреннему обмеру, кв.							Примечание				
						общая полезная	основная	вспомогат.	осыпная	вспомогат.	основная	вспомогат.		высота			
	A	1		1	Тамбур	2,6		2,6									
				2	Коридор	20,6		20,6									Площадь помещений на основании Постановления Губернатора области № 79 от 27.06.2005 г., № 666 от 31.05.2005 г., № 530 от 24.05.1999 г., № 907 от 21.08.1997 г., № 426 от 13.04.2005 г., № 533 от 29.04.2005 г.
				3	Кабинет директора	13,9	13,9										
				4	Цех	19,3	19,3										
				5	Электрощитовая	5,0	5,0										
				6	Лаборатория	9,0	9,0										
				7	Склад	11,5	11,5										
				8	Металлический цех	59,2	59,2										
				9	Коридор	32,9		32,9									
				10	Кабинет	13,0	13,0										
				11	Салон	37,9	37,9										
				11 а	Встроенный шкаф	0,3	0,3										
				12	Тамбур	3,7		3,7									
				14	Комната мастера	6,9	6,9										
				15	Склад	13,0	13,0										
				16	Разделочка	3,3		3,3									
				17	Кладовая	2,4	2,4										
				18	Лифт	1,9	1,9										
					Итого:	236,4	193,3	63,1									



г. Кострома, Владимирская область, Промышленная зона
Адрес: ул. 50 лет Октября, д. 15, кв. 15
г. Кострома, Владимирская область, Промышленная зона
ул. 50 лет Октября, д. 15, кв. 15
Итого: 236,4 кв. м

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
юстиции Российской Федерации
от 18.02.2008 г. № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 14.03.2012 г.

Кадастровый номер 33:04:01 01 39:0034:13996:14

Инвентарный номер 13996:14

(ранее присвоенный учетный номер)

I. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование административно-офисное здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Владимирская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	Город
	Наименование	Юрьев-Польский
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Юрьев-Польский
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	Площадь
	Наименование	Советская
Номер дома	7-А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

1.3. Характеристика

общая площадь	244,8	кв.м
(тип характеристики)	(значение)	(ед.изм.)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение нежилов

1.5. Этажность:

Количество этажей 2, подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию(завершения строительства) 2012 г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка(участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 33:04:01 01 39:0034

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9.Примечание

1.10. Государственное бюджетное учреждение Владимирской области «Бюро технической инвентаризации». Свидетельство об аккредитации, выданное Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) серия РН-1 № 000055
(наименование органа или организации)

Директор Юрьев-Польского филиала ГБУ ВО «БТИ»
(полное наименование должности)

(подпись) М.П.

Ченцова Л.И.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Лист № 2 , всего листов 2

Дата 14.03.2012г.
Кадастровый номер 33-04-01 01 39-0034:13996:14
Инвентарный номер 13996:14
(ранее присвоенный учетный номер)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1: 500
Директор Ю-Польского филиала

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 14.03.2012 г.

Кадастровый номер 33:04:01 01 39:0034:13996:14

Инвентарный номер 13996:14

(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование административно-офисное здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Владимирская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	Город
	Наименование	Юрьев-Польский
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Юрьев-Польский
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	Площадь
	Наименование	Советская
Номер дома	7-А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

1.3. Характеристика общая площадь 244,8 кв.м
(тип характеристики) (значение) (ед.изм.)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение нежилое

1.5. Этажность:

Количество этажей 2, подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию(завершения строительства) 2012 г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка(участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 33:04:01 01 39:0034

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9.Примечание

1.10. Государственное бюджетное учреждение Владимирской области «Бюро технической инвентаризации». Свидетельство об аккредитации, выданное Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) серии РН-1 № 000055
(наименование органа или организации)

Директор Юрьев-Польского филиала ГБУ ВО «БТИ»
(полное наименование должности)

(подпись) М.П.

Ченцова Л.И.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

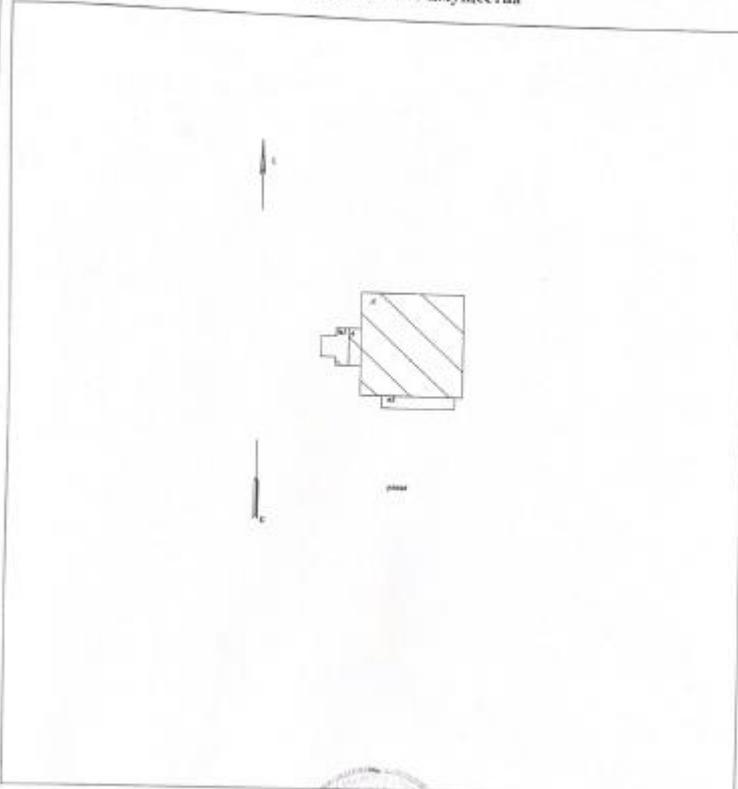
Лист № 2, всего листов 2

Дата 14.03.2012г.

Кадастровый номер 33:04:01 01 39 0034 13996 14

Инвентарный номер 13996 14
(ранее присвоенный учетный номер)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



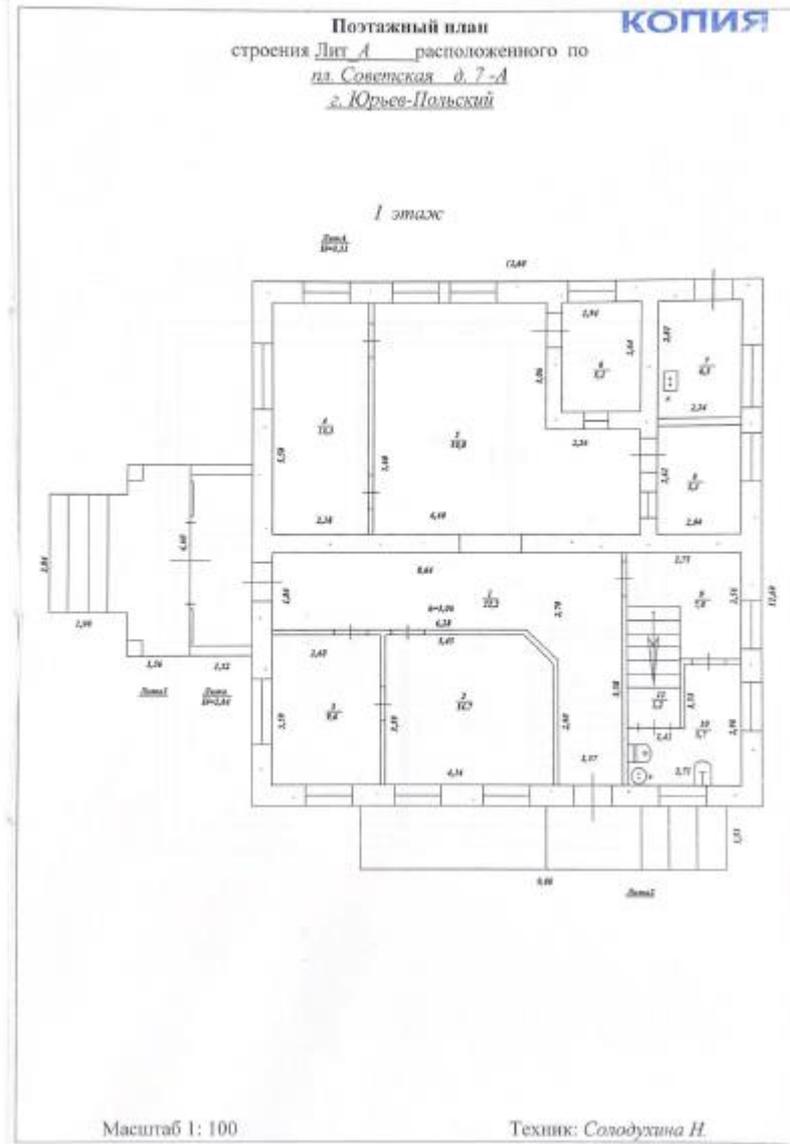
Масштаб 1: 500

Директор Ю-Польского филиала

ГБУ ВО «БТИ»
(полное наименование должности)



Ченцова Л. И.
(подпись) И.П. (инициалы, фамилия)



Потажный план
строения Лит. А расположенного по
ул. Советская д. 7-А
г. Юрья-Польский

II этаж



Масштаб 1: 100

Техник: *Солодухина Н.*

Экспликация к поэтажному плану строения

Даты записей	Литер по плану	Этаж	Классификация помещений и помещений	Назначение помещений: жилае, контора, магазин, аптека, коридор, кухня и прочая	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. метрах					Высот	
						Общая полезная	Основн.		Вспомог.			
							Основн.	Вспомог.	Основн.	Вспомог.		
19 03 12	А	I	1	коридор		22,2			22,2			2,1
			2	кабинет		14,7	14,7					
			3	кабинет		9,6	9,6					
			4	кабинет руководителя		13,3	13,3					
			5	операционный зал		30,0	30,0					
			6	касса		5,1	5,1					
			7	котельная		6,3		6,3				
			8	касса		5,3	5,3					
			9	коридор		7,0		7,0				
			10	туалет		5,7		5,7				
			11	шкаф		1,2		1,2				
					120,4	78,0	42,4					
		II	1	лестничная клетка		12,1		12,1			3,00	
			2	коридор		19,1		19,1			1,50	
			3	комната отдыха		13,7		13,7				
			4	автомый зал		24,9	24,9					
			5	кладовка		4,5		4,5				
			6	кабинет		16,6	16,6					
			7	кабинет		15,8	15,8					
			8	кабинет		17,7	17,7					
					Итого:	124,4	50,4	74,3				
					Всего:	244,8	128,4	116,7				

Примечание к выкопировке и экспликации

№
10

Составлен по состоянию на 14.03.2012г.

Проверил бригадир _____

Директор Ю-Польского филиала _____

ГБУ Владимирской области «БТИ» _____



Чениова

КОПИЯ

Кв. 18, д. 3

Суб. № 4977:15:0100:10018

Технический паспорт
жилого помещения
(квартиры № 18),
расположенного по адресу:
Владимирская область,
г. Кольчугино,
ул. Веденева, д. 3.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к приказу Министерства
юстиции Российской Федерации
от 18.02.2008 г. № 32.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 19.05.2009г.

Кадастровый номер 33:18:000316:0089:4977:15:0100:10018

Инвентарный номер 4977:15:0100:10018

(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено

помещение: 33:18:000316:0089:4977:15

1.2. Этаж (и), на котором (ых) расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения 64,7

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Владимирская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	город
	Наименование	Кольчугино
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Кольчугино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Веденсева
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	18	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения - жилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме - квартира

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры в котором расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 18

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

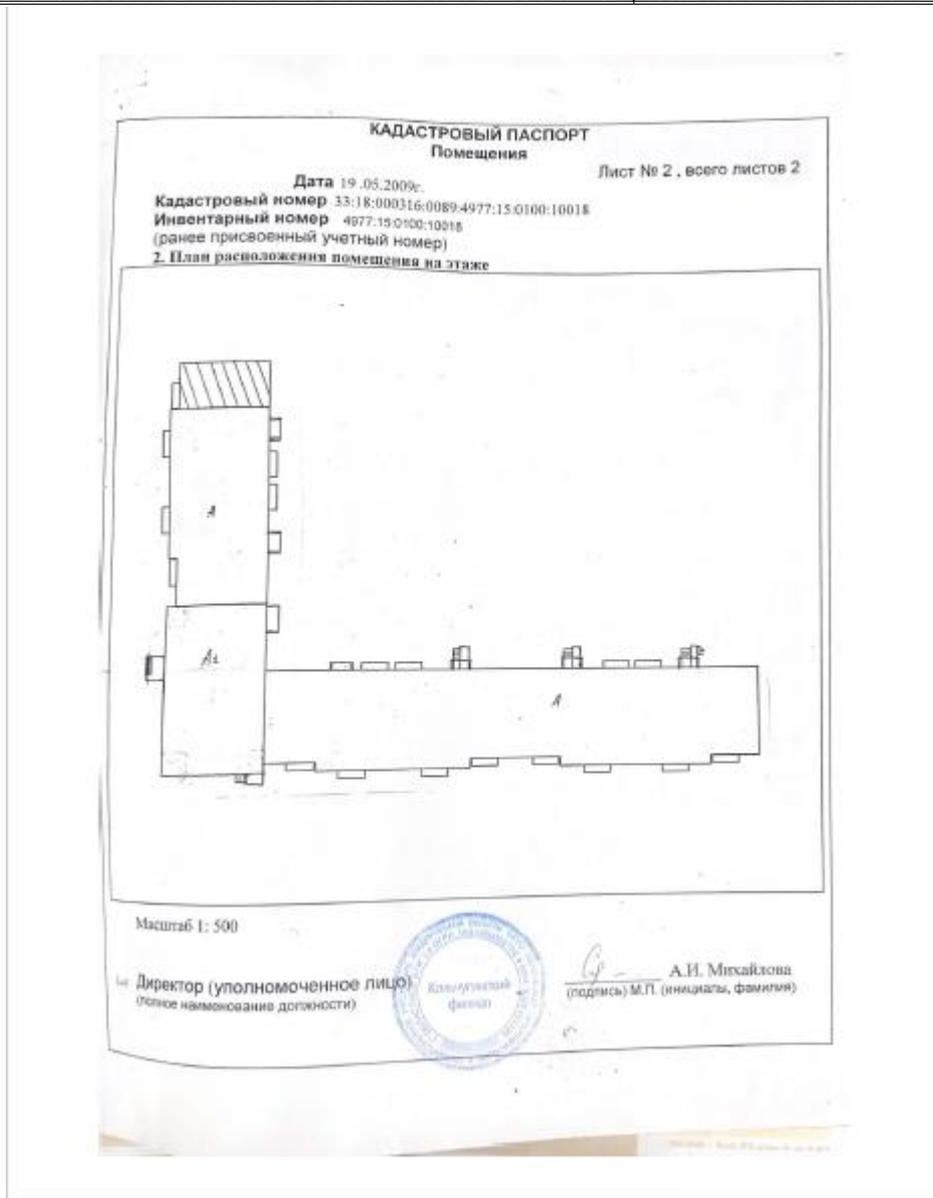
1.10. Примечание

1.11. Государственное учреждение Владимирской области «Бюро Технической Инвентаризации» Кольчугинский филиал, Свидетельство об аккредитации, выданное Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Росреестр) серия СТ/В № 400055 (аккредитованная организация)

Директор (уполномоченное лицо)
(полное наименование должности)



А.И. Михайлова
(подпись) М.П. (инициалы, фамилия)



ПРИЛОЖЕНИЕ 13
(обязательное)

к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

**Государственное автономное учреждение Владимирской области
«Бюро технической инвентаризации»
Кольчугинский филиал**

область, республика, край Владимирская
район, городской округ Кольчугино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ) № 18**
в доме № 3 по ул. Веденева
(местонахождение объекта учета)

Инвентарный номер	4977:15					
Субномер	4977:15:0100:10018					
Кадровый номер	33	:	18	:	000316 : 0089 : 4977:15 : 0100:10018	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Планет составлен по состоянию на

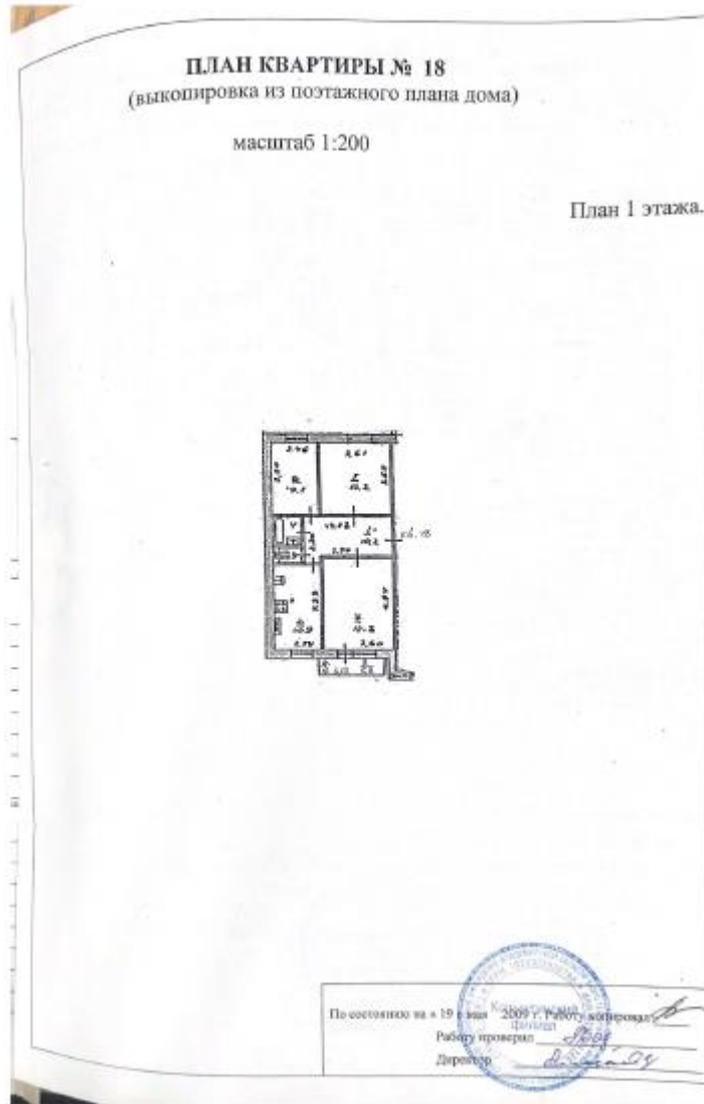

14.09.2019 г.
Кольчугинский филиал

I. Сведения о принадлежности

№№	Субъект права: для граждан — Ф.И.О., паспорт; для юридических лиц — по Уставу.	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (число долей)
1	2	3	4
1	Кредитный потребительский кооператив «Народная касса»	Договор купли-продажи квартиры от 05.07.2011г. Ссылка в государственной регистрационной палате от 14.07.2011г. Серия 33.АЛ.№ 203486.	1

II. Экспликация площади квартиры

Литера (этаж)	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.д.	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь			Площадь лоджий, балконов, террас, веранд, застекленных и не застекленных помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Суммарная площадь помещений для парковки автомобилей	Примеч.	
						из к-ва		всего					
						жилая	нежилая						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	18	1	1	Прихожая	10,2			10,2	2,52			Квартира расположена сверху нежилого помещения	
			2	Кухня	10,9			10,9					
			3	Туалет	1,0			1,0					
			4	Ванная	2,5			2,5					
			5	Жилая	13,2			13,2					
			6	Жилая	9,1			9,1					
			7	Жилая	17,8			17,8					
				По 18 кв.	64,7			40,1	24,6				
			8	Балкон					2,5			Площадь не учитывается при расчете коэффициента	



III. Техническое описание квартиры
 Год постройки 1995-1996 Этажность 5/1 Физический износ дома 0% по состоянию на 26.10.2008г.

Наименование конструктивного элемента	Составляющие элементы (материал, конструкция или система, состояние и прочее)
1	2
1. Навесные стены (материал)	Панельные
2. Перегородки (материал)	Панельные
3. Перекрытия (материал)	Железобетонные
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	Линолеум
б) в кухне	Линолеум
в) в ванной	Керамическая плитка
г) в других помещениях	Линолеум
5. Прочие оконные элементы	ПВХ
а) в жилых комнатах	Железные, деревянные
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	Обои
б) в кухне	Обои
в) в ванной	Стекло
г) в других помещениях	Обои
7. Отделка потолка:	
а) в жилых комнатах	Плинт
б) в кухне	Побелка
в) в ванной	Побелка
г) в других помещениях	Побелка
8. Вид отопления	Центральное
9. Наличие:	
а) водоснабжения	Да
б) электроснабжения (тип проводки)	Да
в) канализации	Да
г) горячего водоснабжения	Да
д) лифта или душа, сауны или бассейна	Да
е) лифта или в подъезде	Да
ж) телефона	Нет
з) радио	Нет
и) лифта	Да
к) микроволновка	Нет
л) газоснабжения	Да

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость, в ценах 2006 года - 197565 руб.

Паспорт выдан _____ 2011 г.
 Директор _____

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель организации-сдатчика

(подпись)
 _____ 20__ г.
(подпись)

М.П.

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель организации-получателя

Исполнительный директор



Учредительская фирма №ОС-1
 Уставная капитал/выпуск сертификата/долевых
 № 23 01 2004 М7
 Пашкина Л.В.
(подпись)

 _____ 20__ г.
(подпись)

Организация-получатель КПК "Народная касса"
(наименование)
109431, Москва г. Прямая ул. дом № 61, корпус 1, тел.: (495) 796-64-82, факс: (495) 796-64-82
(адрес, телефон, факс)
р/с 40703810301150002655, в банке ПАО "МФБ Банк", БИК 044525600, в/с 3010181030000000000
(банковские реквизиты)

Форма по ОКУД _____ Код _____
 по ОКЛЮ _____ 0306001
 76442381

Организация-сдатчик _____
(наименование)

(адрес, телефон, факс)

(банковские реквизиты)

Основание для составления акта	<u>Договор об ответственности от 01.02.2016г. (в рамках договора поручительства от 20.04.2016г.)</u>	номер	<u>5/Н</u>
		дата	<u>01.02.2016</u>
	Дата	принятия к бухгалтерскому учету	<u>08.11.2016</u>
		списания с бухгалтерского учета	
		Счет, субсчет, код аналитического учета по ОКДОФ	<u>01.01</u>
	Номер документа	амортизационный группы	<u>11</u>
	Дата составления	инвентарный номер	<u>000000038</u>
	0000000001	заводской	
	08.11.2016	Государственная регистрация	номер <u>53/201/10-13/337</u>
		права на недвижимость	дата <u>08.11.2016</u>

АКТ

о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений)

Объект основных средств Земельный участок г. Юрьев-Польский, ул. Гершма, д 2
(наименование, наименование, адрес, адрес)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи _____
 Организация-изготовитель _____
(наименование)

 Справочное: 1. Участники долевой собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____
 2. Иностранная валюта* _____
(наименование) (сумма) (сумма) (сумма)

* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

2-я страница формы МОС-1

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету

выпуска (год)	Дата		Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Срок полезного использования	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (догасная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации		
	ввода в эксплуатацию (первоначальная)	последнего капитального ремонта								наименование	форма	
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	
								2 391 000.00				

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств

Объект основных средств, приспособления, принадлежности		Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
наименование	количество	наименование драгоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7
Земельный участок (кадастровый номер)				кв. м	1056	

Другие характеристики

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИДС»

3-я страница формы №ОС-1

Комиссия по приему-передаче
 Результат испытания на " ____ " ____ 20__ г.

Объект основных средств техническим условиям соответствует
 не соответствует

Доработка требуется
 не требуется

Заключение комиссии Заключенный учет, инв. и ОС, соответствует техническим
требованиям
 Приложение Техническая документация Свидетельство о передаче имущества
 Председатель комиссии Директор прав Юридическая фирма Сурков А.И.
 Члены комиссии: Иван Директор Лазарь Тамасова А.В.
И. Бух-р Лазарь Кузнецова В.А.

Объект основных средств

Сдан _____
 " ____ " ____ 20__ г. Табельный номер _____

Принят Иван Директор Лазарь Тамасова А.В.
 " ____ " ____ 20__ г.

По доверенности от " ____ " ____ 20__ г. № _____
 выданной _____

Объект основных средств принят на ответственное хранение
 " ____ " ____ 20__ г. Табельный номер _____

Отметка бухгалтерии:
 В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие отмечено

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге	Номер документа	Дата составления
	<u>0000000000</u>	<u>02.11.10</u>

Главный бухгалтер _____

Главный бухгалтер Лазарь Кузнецова В.А.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-сдатчика

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-получателя
Исполнительный директор

Информационная форма МОС-1а
Утверждена постановлением Государственного Росреестра
от 21.01.2003 №7

Согласен " 1 " 20 16 г. (подпись/инициалы)

Согласен " 20 " 16 г. (подпись/инициалы)

М.П. _____

М.П. _____

Панкова Л.В.
(подпись)

Код
0306030
по ОКПО
76442381

Организация-получатель КПК "Народная касса"
109431, Москва г, Привольная ул, дом № 61, корпус 1, тел.: (495) 796-64-82, факс: (495) 796-64-82
р/с 40703810201150002655, в банке ПАО "МНБбанк", БИК 04452600, и/с 30101810300000000600
Обособл. подразделение г. Юрьев-Польский

Организация-сдатчик _____

Основание для составления акта Договор об отступлении от 01.04.2016 г. в рамках договора поручительства от 20.04.2016 г.

Дата принятия к бухгалтерскому учету 01.04.2016
списания с бухгалтерского учета 08.11.2016
Счет, субсчет, код аналитического учета по ОКОФ 01.01
Номер амортизационной группы 8
инвентарный 000000057
Государственная регистрация номер 33.04.010130.04
прав на недвижимость дата 08.11.2016 г.

АКТ
о приеме-передаче здания (сооружения)

Номер документа 0000000002
Дата составления 08.11.2016

Объект Здание котельной по адресу г. Юрьев-Польский, ул. Герцица, д.2

Место нахождения объекта в момент приема-передачи _____

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ) _____

Справочно: 1. Участники долевой собственности _____ Доли в праве общей собственности, % _____
2. Иностранная валюта* _____

* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

2-я страница формы МОС-1а

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи **2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету**

начала строительства	окончания строительства	Дата			Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации	
		ввода в эксплуатацию	последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта							наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	4	
		08.11.2016							9 158 868,31	300 лет		

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

	содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
	1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики пристроенных помещений и др.				Примечание
		8	9	10	11	
6	7	8	9	10	11	12
Общая площадь, м2	222,8					
Количество этажей	1					
Общий строительный объем, м3 в том числе подземной части, м3						
Площадь встроенных, пристроенных и пристроенных помещений, м2						
В том числе: материалы	бетонные, кирпичные					

Комиссия по приему-передаче " " 20__ г.
 Заключение комиссии: Здание сдается, инв. № 0000054 соответствует техническим требо-
ваниям, приложенным к техническим.

Приложение. Техническая документация: Выданы акты приема-передачи
 Председатель комиссии: Иванов И.И. (подпись)
 Члены комиссии: Иванов И.И. (подпись), Петрова С.С. (подпись), Сидорова А.А. (подпись),
Иванова М.М. (подпись), Петрова С.С. (подпись), Сидорова А.А. (подпись),
Иванова М.М. (подпись)

Объект основных средств

Сдал " " 20__ г. Табельный номер []

Принял Иванов И.И. (подпись), Петрова С.С. (подпись), Сидорова А.А. (подпись)

По доверенности от " " 20__ г. № []
 выданной [] (дата, кому (фамилия, имя, отчество))

Объект основных средств принят на ответственное хранение
 " " 20__ г. Табельный номер []

Отметка бухгалтерии:
 В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие отмечено

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге	Номер документа	Дата составления
	0000054	08.11.2016

Главный бухгалтер [] (подпись)

Главный бухгалтер Иванов И.И. (подпись), Петрова С.С. (подпись), Сидорова А.А. (подпись)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Унифицированная форма № ОС-8
Утверждена постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 № 7

ИПК "Народная касса" <small>(наименование организации)</small>		Форма по ОКУД		Код
		по ОКПО		0306035
		по ОКФС		76442381
Обособл. подразделение г. Юрьев-Польский <small>(наименование структурного подразделения)</small>		по ОКОФ		
Инвентарная карточка учета объекта основных средств	Номер документа	Дата составления	Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)
	00000057	08.11.16		
Объект Здание конторы по адресу г. Юрьев-Польский, ул. Герцена, д.2 <small>(эскиз, тип постройки или модель, марка)</small>			заводской	
			инвентарный	00000057
	Дата	принятия к бухгалтерскому учету	08.11.2016	
		описания с бухгалтерского учета		
		Счет, субсчет аналитического учета	01.01	
Место нахождения объекта основных средств Обособл. подразделение г.Юрьев-Польский				
Организация - изготовитель				

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи						2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету				
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию				Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (кредит), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капитального ремонта, модернизации	наименование	номер	дата	1					
								9 158 868,31		

Дата	Коэффициент пересчета (пересечки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (пересечки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (пересечки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	1	2	3	1	2	3

Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5
Принятие к учету ОС № 0000000002 от 08.11.2016	Здание конторы по адресу: г. Ю-П, ул. Герцена, ул.	Обособл. подразделение г.Юрьев-Пол	9 158 868,31	Сиднев Андрей Иванович

Участники долевой собственности _____ Доли в праве общей собственности, % _____

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Унифицированная форма № ОС-6
Утверждена постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 № 7

КПК "Народная касса"		Форма по ОК/УД		Инд	
(наименование организации)		по ОКПО		0306005	
Обособл. подразделение г. Юрьев-Польский		по ОКОВ		7642381	
(наименование структурного подразделения)					
Инвентарная карточка учета объекта основных средств	Номер документа	Дата составления	Номер	Отдельная группа (п. 1, ст. 322 НК РФ, до 2009 г.)	
	00000058	08.11.16		амортизационной группы:	
Объект: Земельный участок г. Юрьев-Польский, ул. Герцена, д. 2			Дата	всесторон (регистрационный): 33/201/10-133376	
(серия, тип постройки или номера, марки)				заводской:	
				инвентарный:	00000058
			принятия к бухгалтерскому учету:	08.11.2016	
			списания с бухгалтерского учета:		
			Счет, субсчет аналитического учета:	01.01	

Место нахождения объекта основных средств: Обособл. подразделение г. Юрьев-Польский
 Организация - изготовитель: _____

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи								2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету	
Классификация (постройки)	Дата последнего капремонта, модернизации	Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (носа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Персональная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
		наименование	номер	дата					
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
								2 391 000,00	

3. Переоценка								
Дата	Коэффициент пересчета (пероценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (пероценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (пероценки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	1	2	3	1	2	3

4. Сведения о приеме, внутренних перемещениях, выбытии (описании) объекта основных средств				
Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5
Принятие к учету ОС № 0000000001 от 08.11.2016	Земельный участок в г. Юрьев-Польский, ул. Герцена	Обособл. подразделение г. Юрьев-Пол	2 391 000,00	Сиднев Андрей Иванович

Справка: Участники долевой собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

5. Изменения первоначальной стоимости объекта основных средств					6. Затраты на ремонт				
Реконструкция, достройка, дооборудование, частичная ликвидация, модернизация					Ремонт				
Вид операции	Документ			Сумма затрат, руб	Вид ремонта	Документ			Сумма затрат, руб
	наименование	дата	номер			наименование	дата	номер	
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств						
Объект основных средств, приспособления, принадлежности		Содержание драгоценных или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
Наименование	Количество	наименование драгоценных или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующие объект	Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)					Примечания
	основного объекта	приспособлений, принадлежностей, пристроенных помещений и др.				
8	9	10	11	12	13	14

В том числе: материалы

Лицо, ответственное за ведение инвентарной карточки: И. Бухар (подпись) Савин (подпись) Кудряков В.В. (расшифровка подписи)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005640-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Гуркину Андрею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.11.2018 г.

№ 1614

**Гуркин
Андрей Сергеевич**

Включен(а) в реестр членов от 19.03.2015 г.
Реестровый номер 1614

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.03.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор



(Handwritten signature)
М. О. Ильин

000569

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







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005009/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005009/20 от 27.02.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гуркин Андрей Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, г. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. А. Белого, д. 2, кв. 140
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» марта 2020 г. по «11» марта 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Договора №62/20 от 25.01.2020г.

(Поталова Е.Ю.)
М.П.
«27» февраля 2020г.

Страхователь:
Гуркин Андрей Сергеевич

(Гуркин А.С.)
«27» февраля 2020г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-004260/19-2

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004260/19 от 16.12.2019г. (далее - Договор), Дополнительное соглашение №1 от 16.12.2019г. и Дополнительное соглашение №2 от 06.07.2020г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления Страхователя.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125438, г. Москва, ул. Михалковская, д. 63Б, строение 2, пом. XX, ком. 9-18
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «06» июля 2020 г. по «16» января 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



(Кривошеев В.А.)

(подпись) М.П.
«06» июля 2020г.

Страхователь:
ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Генеральный директор на основании Устава



(Терешонок А.Г.)

(подпись) М.П.
«06» июля 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115200, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 770178835
 Слобода, д.26, стр.4 info@absolut.ru КПП 772501001
 www.absolut.ru

ПОЛИС № 022-073-006050/20

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-006050/20 от 10.12.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страховании. Правила страхования также размещены на сайте Страхования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolut.ru/klients/strahovanie-pravila-1-2a/0/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125438, г. Москва, ул. Михалковская, д. 63Б, стр. 2, пом. XX, ком. 9-18
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безмгновенными платежами. Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первоо или очередное платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первоо страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или списать и оплатить суммы страхового возмещения по заявлению Страхователем убытков.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» января 2021 г. по «16» января 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Вызодобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушение договора на проведение оценки действующими (бездействующими) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - причинение вреда имуществу третьих лиц действующими (бездействующими) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все несогласованные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
 ООО «Абсолют страхование»
 Первый Заместитель Генерального Директора
 на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

 (подпись) М.П.
 10 декабря 2020г.
 Представитель Страховщика Латюшев Е.А.
 Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
 ООО «Оценочная компания «Юрдис»
 Генеральный Директор на основании Устава

 (подпись) М.П.
 10 декабря 2020г.

