
Общество с ограниченной ответственностью
Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка»
ИНН 6672287796 КПП 667401001 ОГРН 1086672031050
620073 Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Шварца, д.10/1 оф.2
Тел.: +7(903)0801000, E-mail: info-alfa@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

об определении рыночной стоимости объекта оценки:

Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 65,2 кв. м. Этаж: 1 Адрес: Российская Федерация, Кемеровская область, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, дом № 87, помещение № 3 Кадастровый номер 42:30:0604057:2118 Вид права: собственность. Субъект права: Манина Мария Викторовна (ИНН 425005660194 СНИЛС 132-438-538 46)

Дата определения стоимости: «14» мая 2025 года
Дата составления заключения: «14» мая 2025 года

Заказчик: Манина Мария Викторовна
ИНН 425005660194 СНИЛС 132-438-538 46

ЕКАТЕРИНБУРГ 2025

**Общество с ограниченной ответственностью
Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка»**

ИНН 6672287796 КПП 667401001 ОГРН 1086672031050
620073 Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Шварца, д.10/1 оф.2
Тел.: +7(903)0801000, E-mail: info-alfa@mail.ru

Заказчик: Манина Мария Викторовна
ИНН 425005660194 СНИЛС 132-438-538 46

Уважаемая Мария Викторовна!

В соответствии с поступившим заданием, оценщиками Отдела по оценке стоимости предприятия и бизнеса ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» была проведена оценка объектов оценки. В процессе оценки был проведен анализ и обработка информации рынка предложения схожих объектов-аналогов.

Состав объекта оценки и его характеристики, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объекта оценки приведены в соответствующих разделах настоящего заключения эксперта.

Дата оценки (определения стоимости) **«14» мая 2025 года**

Дата составления заключения **«14» мая 2025 года**

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов эксперт-оценщик пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию **«14» мая 2025 года** составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 65,2 кв. м. Этаж: 1 Адрес: Российская Федерация, Кемеровская область, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, дом № 87, помещение № 3 Кадастровый номер 42:30:0604057:2118 Вид права: собственность. Субъект права: Манина Мария Викторовна (ИНН 425005660194 СНИЛС 132-438-538 46)	5 820 000,0 (Пять миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей
Итого, руб.	5 820 000,0

Специалист-оценщик
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


А.В. Колезнев

Директор
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


С.Ю. Колезнева



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения о проведении оценки	
Цели и задачи оценки	Рыночная стоимость имущества определяется для принятия управленческого решения;
Основание для проведения оценки имущества	Договор 050-2025 на услуги оценки от «12» мая 2025 года;
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 65,2 кв. м. Этаж: 1 Адрес: Российская Федерация, Кемеровская область, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, дом № 87, помещение № 3 Кадастровый номер 42:30:0604057:2118 Вид права: собственность. Субъект права: Манина Мария Викторовна (ИНН 425005660194 СНИЛС 132-438-538 46)
Сведения об использованных документах и данных	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
Перечень документов, используемых экспертом и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица;
Даты	
Дата составления заключения	«14» мая 2025 г.
Дата определения стоимости	«14» мая 2025 г.

Описание применяемых подходов в оценке стоимости объектов оценки:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 65,2 кв. м. Этаж: 1 Адрес: Российская Федерация, Кемеровская область, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, дом № 87, помещение № 3 Кадастровый номер 42:30:0604057:2118 Вид права: собственность. Субъект права: Манина Мария Викторовна (ИНН 425005660194 СНИЛС 132-438-538 46)	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	5 820 000,0 (Пять миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей
			5 820 000,0

Выводы, содержащиеся в настоящем заключении, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте оценщика и его профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах заключения.

2. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТЕ ОЦЕНЩИКЕ

ФИО:	Колезнев Антон Владимирович
Членство в СРО:	Действительный член Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», Свидетельство №052 от 04.10.2012г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 04 марта 2022 года №032996-1 по направлению оценочной деятельности « Оценка недвижимости » выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 04 марта 2025 года №241;
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 14 декабря 2018 года №016066-3 по направлению оценочной деятельности « Оценка бизнеса » выдан Колезневу Антону Владимировичу на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 14 декабря 2018 года №101;
Квалификационный аттестат в области экспертной деятельности:	Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков №000430-001 от 29.05.2015г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховая ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ООО «АМТ Страхование», Страховой полис № № TPL-2400120-96-012 от 05.05.2024 г. Страховая сумма 300 000 руб. Срок действия полиса по «31» мая 2025 года
Сведения о страховании Гражданской ответственности Исполнителя:	Страховая ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ООО «АМТ Страхование», Страховой полис № TPL-2400423-96 от 23.10.2024 г. Страховая сумма 5 000 000 руб. Срок действия полиса по «29» октября 2025 года
Образование:	Высшее - УГТУ-УПИ / 2001-2005г.; Специальность – экономика и управление на предприятии в энергетике; Квалификация – экономист менеджер
Профессиональное образование:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №238938 от 26.06.2008г., за регистрационным номером 119226 от 02.07.2008г.
Стаж работы оценщиком:	17 лет
Стаж экспертной работы:	10 лет

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». В соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части 1 статьи 41 Федерального закона №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона». (Федеральный закон от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»).

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При составлении заключения эксперта об оценке эксперт-оценщик использовал информацию, обеспечивающую достоверность заключения эксперта об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Описание технико-количественных показателей, используемых при установлении количественных и качественных характеристик объектов оценки, были взяты из документа: Данные Росреестра;

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	42:30:0604057:2118
Дата присвоения кадастрового номера	03.07.2011
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Кемеровская область, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, дом № 87, помещение № 3
Площадь, кв.м	65.2
Назначение	Нежилое
Этаж	1
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	1991809.14
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	10.10.2024

Информация об объекте оценки

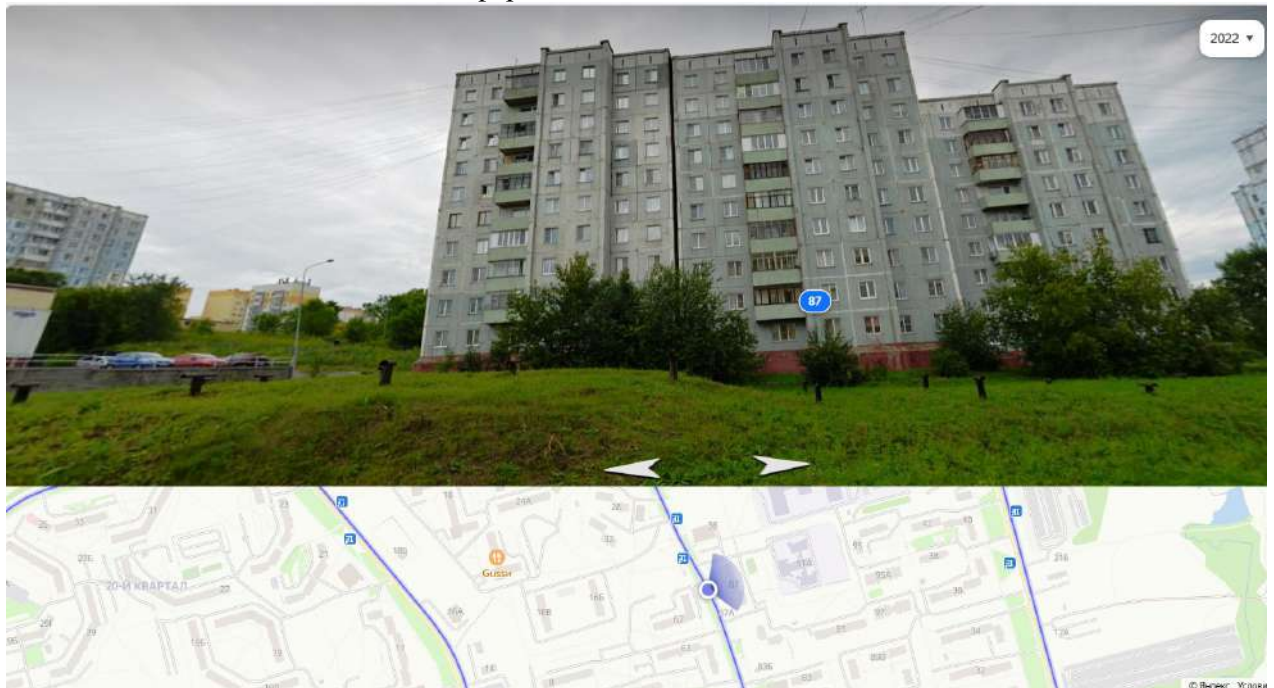


ФОТО №1



Фото №2



Фото №3 Фото №4



Фото №5 Фото №6



Фото №7 Фото №8



Фото №9 Фото №10



Фото №11

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

5.1. Описание походов к оценке

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объекта оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект имущества сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего, аналогичного по назначению и качеству имущества равной полезности.

В затратном подходе стоимость имущества равна рыночной стоимости нового, аналогичного оцениваемому объекту, имущества за вычетом накопленного износа и устареваний с учетом стоимости участка. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются затраты на строительство и стоимость земли.

Сравнительный подход

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Подход сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Доходный подход

Стоимость объекта недвижимости доходным подходом определяется совокупностью методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При определении стоимости доходным подходом, важным является точность расчета доходов и расходов от эксплуатации объектов.

Каждый из этих трех подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами.

5.2. Выбор подходов к оценке

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Затратный подход. основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении собственности и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется строительство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности схожего функционального назначения. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство (приобретение) аналогичного объекта и его износа при непереносимом условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта, рассчитанной на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения за вычетом совокупного накопленного износа.

Исходя из целей настоящей оценки в соответствии с техническим заданием и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного подхода возможно при соблюдении следующих условий:

- с момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло не менее 5 (пяти) лет.
- в распоряжении оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки с учетом накопленного износа, для определения рыночной стоимости земельных участков в чистом виде не применим, так как земля является объектом не воспроизводимым.

Сравнительный подход. Сравнительный подход- метод определения стоимости, основанный на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов, а также запрашиваемых цен на аналогичные объекты собственности. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и анализ предложений по объектам собственности, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. В результате определяется стоимость продажи аналогичного объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект собственности.

Применение сравнительного подхода к объектам оценки обусловлено наличием достаточного количества информации о реальных сделках / предложениях аналогичных объектов, состоявшихся в недавнее время. В этих условиях сравнительный подход для объектов оценки является наиболее предпочтительным.

Доходный подход. Доходный подход основывается на принципе ожидания. В соответствии с принципом ожидания типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем и представляет собой текущую стоимость будущих выгод от эксплуатации объекта собственности и выручки от его перепродажи или утилизации по окончании периодов владения или эффективного использования.

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества (недвижимое имущество: земельный участок) доходным подходом предполагает наличие развитого рынка аренды земельных участков.

Сложность расчета ставок капитализации (дисконтирования) связана также с неустойчивым макроэкономическим фоном и непредсказуемостью финансового и валютного рынков.

При этом денежные потоки, получаемые от сдачи в аренду недвижимости, приходятся не только на строения, но и на земельный участок. Следует отметить, что рынок аренды сходной недвижимости и земельных участков развит слабо, тем более на региональном уровне. Разграничение денежных потоков, приходящихся на разные строения в виду отсутствия точных сведений о планах финансирования на прогнозируемый период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки, препятствуют достоверному расчету стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Исходя из этого, эксперт оценщик счел целесообразным отказаться от использования в расчетах доходного подхода к оценке.

В случае настоящей оценки, для определения рыночной стоимости объектов оценки, применялся сравнительный подход.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка стоимости объекта оценки

Для оценки объектов недвижимости используются такие подходы оценки как: затратный, сравнительный, доходный.

Каждый подход подчеркивает определенные характеристики объекта. Сведение результатов оценки, полученных тремя подходами, позволяет приблизить стоимость оцениваемого объекта к рыночной.

Процесс оценки:

- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка недвижимости, к которому относится объект оценки;
- согласование вида стоимости, в содержании которого реализуются назначение и методы оценки;
- осуществление расчетов в рамках различных подходов оценки;
- обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости.

Затратный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, затратный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за оцениваемый объект сумму, большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии (стоимость воспроизводства) или равноценной замены (стоимость замещения) объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим и функциональным износом, а также экономическим устареванием.

Затратный подход к оценке недвижимости наиболее приемлем для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, информация о рынке купли-продажи для которых отсутствует, а также для объектов с незначительным износом, так как в оценке износа существенна доля экспертных суждений. Использование данного подхода наиболее оправдано, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Затратный подход, основан, прежде всего, на учете издержек на строительство здания, и содержит в себе большие погрешности в определении рыночной стоимости объекта оценки; затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки, следовательно, не может служить объективным инструментом оценки.

Невозможность использования затратного подхода для определения рыночной стоимости жилья объясняется следующими факторами:

1. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости отсутствует полная информация о его конструкции, строительном объеме, площади застройки, что не позволяет оценщику с достаточной степенью точности произвести расчёт его восстановительной стоимости.
2. При использовании удельных показателей восстановительной стоимости, нельзя с достаточной степенью точности произвести расчёт восстановительной стоимости здания, поскольку, помимо прямых затрат на строительство, предпринимательской прибыли застройщика, существуют затраты застройщика, специфичные для рыночных отношений, включающие дополнительные непредвиденные расходы застройщика, величина которых может варьироваться в различных пределах, в зависимости от коммерческой привлекательности объекта строительства. Открытая информация о такого рода затратах отсутствует.
3. При расчёте рыночной стоимости объекта оценки значительное влияние на его стоимость оказывают затраты инвестора-застройщика на выкуп самого инвестиционного контракта, на отчисления обязательных платежей городу, составляющих от 20 до 50%, в зависимости от коммерческой ценности района и самого объекта инвестирования. Информация о таких затратах по объекту оценки у оценщика отсутствует.

4. Выделить и оценить стоимость земельного участка, приходящуюся на отдельную квартиру, комнату достаточно сложно, поскольку отсутствует полная информация о площади застройки дома, его прилегающей территории.

Таким образом, мы пришли к выводу, что использование затратного подхода при оценке объекта оценки, не целесообразно по вышеуказанным причинам. Поэтому расчёт объекта затратным подходом оценки не производился.

Доходный подход

Доходный подход Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

При использовании метода прямой капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных доходов – доход за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) операционного дохода в текущую стоимость. При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия: нестабильность потока доходов; недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Доходный подход не применялся в соответствии с отсутствием достоверной и полной информации о генерируемых денежных потоках (арендном доходе) объекта оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

В сопоставимую величину стоимости помещений вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках по объектам, близким по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта недвижимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту по величине стоимости, форме оплаты сделки, физическим характеристикам, местоположению и другим условиям сделки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и расчет величины стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице №1.

Корректировка на торг. Корректировка на "уторговывание" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2021» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	4,4%	10,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,7%	13,5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	3,8%	11,2%
4. Стрит-ритейл	9,0%	5,0%	13,0%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	5,8%	14,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5%	6,8%	16,2%

Для расчетов в рамках настоящей работы было принято значение этого интервала – 10%.

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную стоимость. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его рыночную стоимость. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости позволил выделить следующие существенные факторы, определяющие рыночную стоимость объектов, находящихся в отдаленных районах области: А. Статус района (промышленный потенциал, уровень заработной платы и т.д.) В. Характеристика местонахождения внутри района (районный центр, небольшое поселение вне районного центра). С. Функциональное назначение коммерческого объекта (офисно – торговые площади, производственно – складские площади). D. Площадь земли, относящаяся к строению (измеряется плотностью застройки). Е. Общая площадь строения. Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части, близость к «красной линии», наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д. Величина корректировки на "местоположение" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2021» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Значения корректирующих коэффициентов приведены ниже:

Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
исторический центр города	1,00	1,00	1,00
центры деловой активности	0,91	0,87	0,94
многоквартирная жилая застройка	0,82	0,76	0,88
среднеэтажная жилая застройка	0,80	0,74	0,85
зона автомагистралей	0,74	0,67	0,81
окраины промзоны	0,69	0,60	0,78

В данном случае корректировка применялась, так как объект оценки и объекты аналогии относятся к различным диапазонам по местоположению. Для расчетов в рамках настоящей работы было принято значение этого интервала 0,69.

Корректировка на этаж расположения. Этаж, на котором находится нежилое помещение, влияет на его арендную ставку. Причем расположение может, как существенно понизить, так и повысить цену объекта. Влияние расположения нежилых помещений на разных этажах здания представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, (Табл. 110, стр. 216).

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 состояние внутренней отделки объекта. Состояние отделки оказывает влияние на стоимость объектов недвижимости. Уровень отделки принят на основании сравнения вида и качества использованных материалов по сравнению с оцениваемым объектом.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	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

Корректировка на общую площадь. Как правило, стоимость за 1 кв. м объектов капитального строительства торгово-офисного назначения большей площади меньше, чем ставка арендной платы за 1 кв. м аналогичного объекта меньшей площади. Влияние площади представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, (рис. 56, стр. 195).

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

В целях наиболее точной оценки и оперирования более достоверной информацией, **использовались цены сделок.** Данное право закреплено в п.4 Раздел II Сравнительный подход. Федерального стандарта оценки №5 «Подходы и методы оценки» (Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200), а именно, гласит:

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

5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать **объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки**, в частности:

- **активность рынка** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- **доступность информации о сделках** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- **актуальность рыночной ценовой информации** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- **степень сопоставимости аналогов с объектом оценки** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (**цены сделок** и **цены предложений**). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (**цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки**)».

Информация об объектах-аналогах

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_133.3_m_2563961362?context=-H4slAAAAA...wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb...

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис, 133.3 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 992 704-64-31

Написать сообщение

Отвечают в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

О помещении

Общая площадь: 133.3 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Планировка: кабинетная

Сергей

Частное лицо

На Авито с августа 2022

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

[https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_133.3_m_2563961362?context=H&slAAAAA&wE_AMD_YToyOntzQjErOusb...](#)

Общая площадь: 133.3 м²	Отделка: чистовая
Этаж: 1	Планировка: кабинетная
Высота потолков: 2.7 м	Тип сделки: продажа

11 330 000 ₽

84 996 ₽ за м²

История цены

Насколько объект подходит для бизнеса

☒ Конкуренты в радиусе до 1 км	☒ Закрытые точки рядом
☒ Пешеходный трафик	☒ Автомобильный трафик
☒ Средний бюджет семьи	☒ Население и жильё в зоне охвата
☒ Цены аренды и покупки объектов	☒ Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, пр-т Авиаторов, 75
р-н Новоильинский

[Показать карту](#)

Описание

Продается коммерческое помещение.
7 кабинетов, ресепшн, зоны ожидания, 2 санузла и 2 подсобных помещения.

Помещение ранее использовалось под медицинский центр. И может использоваться под эту цель далее. В кабинеты проведена вода, установлены раковины, два кабинета обшиты пластиковыми панелями. В помещении проведена противопожарная охранная сигнализация.

8 992 704-64-31

Написать сообщение
Ответит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Avito с августа 2022

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Аналог №1

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_24.2_m_4436891580?context=H4slAAAAAAAA_w...

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Продам торговое помещение, 24.2 м²

2 250 000 ₽ ▾
92 975 ₽ за м²
История цены

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 961 863-25-61

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Города Кузбасс
Компания
На Авито с августа 2015
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вера

Сообщения

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_24.2_m_4436891580?context=H4slAAAAAAAA_w...

Вход: с улицы Отделка: офисная
Отдельный вход: есть Мощность электросети: 220 кВт
Общая площадь: 24.2 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

2 250 000 ₽ ▾

92 975 ₽ за м²
История цены

Несколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км Замкнутые точки рядом
Пешеходный трафик Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, ул. Косыгина, 59
р-н Новоильинский

Показать карту

Описание

Код объекта: 1359188.
Продается нежилое помещение свободного назначения 24,4 квадратных метра в Новоильинском районе, с отдельным входом со стороны двора. Сделан косметический ремонт. Имеются пластиковые окна с решеткой, пластиковая дверь, санитарная комната и сигнализация. Это помещение

Города Кузбасс
Компания
На Авито с августа 2015
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вера

Сообщения

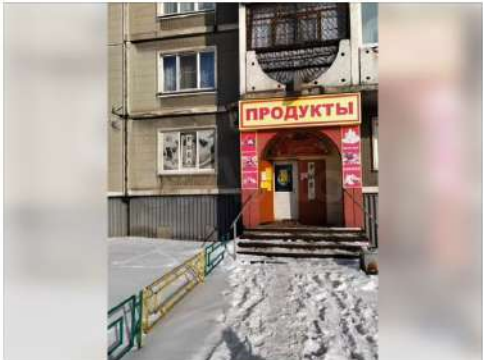
Аналог №2

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7207886834?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToy...

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




2 650 000 ₽ ~
104.743 Р за м²
История цены

8 913 070-69-45

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

МИР НЕДВИЖИМОСТИ
Компания
На Авито с июня 2018
Документы проверены

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сообщения 1

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7207886834?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToy...

Вход: с улицы Высота потолков: 2.5 м
Отдельный вход: есть Отделка: офисная
Общая площадь: 25.3 м² Отопление: центральное
Этаж: 1 Тип сделки: продажа

О помещении

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение

Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, пр-т Авиаторов, 31
р-н Новоильинский [Показать карту](#)

Описание

Предлагается к продаже встроенное нежилое помещение свободного назначения. Большой пешеходный трафик. Находится недалеко от центральной дороги. В магазине есть все коммуникации: вода, канализация, отопление, электричество. В данный момент сдаётся под продуктовый магазин. Собственник заключил договора со всеми ресурсоснабжающими организациями.

2 650 000 ₽ ~
104.743 Р за м²
История цены

8 913 070-69-45

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

МИР НЕДВИЖИМОСТИ
Компания
На Авито с июня 2018
Документы проверены

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сообщения 1

Аналог №3

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 35 м² с отдельным входом

4 000 000 Р ✓
114 286 Р за м²
История цены

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 994 027-41-80

Написать сообщение
Отвечают в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АИЖК Кузбасса
Компания
На Авито с октября 2024
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

4 объявления пользователя

Сообщения

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 35 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2,7 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 220 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение

Кемеровская обл. — Кузбасс, Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, ул. Звёздная, 68
р-н Новоильинский

Показать карту

Описание

Торговое или офисное помещение в тихом спальном районе. Подойдет под небольшой магазин, ателье, салон красоты, пункт выдачи заказов. Рассмотрим варианты ежемесячной аренды.

4 000 000 Р ✓
114 286 Р за м²
История цены

8 994 027-41-80

Написать сообщение
Отвечают в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АИЖК Кузбасса
Компания
На Авито с октября 2024
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

4 объявления пользователя

Сообщения

Аналог №4

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами и методами.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Для оценки объекта применялся исключительно сравнительный подход, следовательно, для определения итоговой оценки согласования стоимостей не требуется.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов эксперт-оценщик пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на «14» мая 2025 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 65,2 кв. м. Этаж: 1 Адрес: Российская Федерация, Кемеровская область, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, дом № 87, помещение № 3 Кадастровый номер 42:30:0604057:2118 Вид права: собственность. Субъект права: Манина Мария Викторовна (ИНН 425005660194 СНИЛС 132-438-538 46)	5 820 000,0 (Пять миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей
Итого, руб.	5 820 000,0

Специалист-оценщик
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


А.В. Колезнев

Директор
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


С.Ю. Колезнева







Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 119226
от 02 июня 2008г.

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 119226
от 02 июня 2008г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 238938

Настоящий диплом выдан

Антону Владимировичу

в том, что он(а) с "10 января 2008" по "01 июля 2008"

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ФГУ ВТО "Уральский государственный

технический университет - УТУ"

по **программе "Оценка**

стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 июня 2008

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Холезнева**

Антон Владимировича

на ведение **профессии "Оценщик**

стоимости предприятия (бизнеса)"

Горобин

2008

Исполнитель государственной
аттестационной комиссии

Искрен (подпись)

2008

М.П. Горобин, 1986.



Россия, 125124, Москва
3-я ул. Ямского Поля, дом 2
ИНН 6317021441
тел.: +7 495 637 66 45
факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС № TPL-2400120-96-012
от «05» мая 2024г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА		
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)	ИНН 6685993767
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам в результате нарушения Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Оценщик Колезнев Антон Владимирович	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом гражданской ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.	
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. по одному и каждому страховому случаю	
ФРАНШИЗА	отсутствует безусловная, по каждому страховому случаю	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	в соответствии с Договором №TPL-2400120-96 от 05.05.2024г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «01» июня 2024 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	Дата окончания «31» мая 2025 г.
ВЫГОДОПРИБОРИТЕЛИ	Заказчики, заключившие с Лицом, риск ответственности которого застрахован, договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования	
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	в соответствии с Договором №TPL-2400120-96 от 05.05.2024г.	
СТРАХОВЩИК	Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности Доверенность б/н от 16.02.2024г.	



Россия, 125124, Москва
3-я ул. Ямского Поля, дом 2
ИНН 6317021441
тел.: +7 495 637 66 45
факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС/Договор №TPL-2400423-96 от «23» октября 2024г

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» ИНН 5025014420		
Должность, ФИО руководителя/ представителя по доверенности (реквизиты доверенности)	Директор Колезнева Светлана Юрьевна, действующая на основании Устава		
Юридический адрес / Адрес для уведомлений, e-mail, телефон	620073 г. Екатеринбург, ул. Родонитовая, д.6 кв. 11		
Застрахована ответственность	по всем видам оценочной деятельности, осуществляемым Страхователем		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления его ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением арбитражного суда гражданской ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)		
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования		
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. (цифрами и прописью)		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. (цифрами и прописью) по одному и каждому страховому случаю		
ФРАНШИЗА	Не применяется (цифрами и прописью) безусловная, по каждому страховому случаю		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6 000 (Шесть тысяч) рублей 00 коп. (цифрами и прописью)		
ПОРЯДОК УПЛАТЫ (нужное отметить X):	Последствия неуплаты страховой премии (страхового взноса) – в соответствии с п.7.7 Правил страхования		
Единовременно	☒ по «28» октября 2024 (включительно)		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	<table border="1"> <tr> <td>Дата начала «30» октября 2024 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу</td> <td>Дата окончания «29» октября 2025 г.</td> </tr> </table> всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования	Дата начала «30» октября 2024 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	Дата окончания «29» октября 2025 г.
Дата начала «30» октября 2024 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	Дата окончания «29» октября 2025 г.		

СТРАХОВЩИК

СТРАХОВАТЕЛЬ

ВЫГОДОПРИБОРЕТАТЕЛИ	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки сотрудниками Страхователя, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	
1. Настоящий Полис подтверждает факт заключения договора страхования на основании Заявления на страхование и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «АМТ Страхование» от 25.04.2024 (именуемые в настоящем Полисе – Правила страхования, размещены на официальном сайте Страховщика www.amt-insurance.com). Заявление на страхование и Правила страхования являются неотъемлемыми частями настоящего Полиса. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, Стороны руководствуются Правилами. Положения настоящего Полиса являются приоритетными перед положениями Правил. 2. Заключая договор страхования (принимая настоящий Полис) и уплачивая первый страховой взнос, Страхователь подтверждает, что Полис и Правила им получены, Правила доведены до его сведения, с условиями, содержащимися в настоящем Полисе и в Правилах, он ознакомлен и согласен. 3. Страховая выплата производится в денежной форме, в т.ч. путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию Сторон. 4. При наступлении события, которое может повлечь страховую выплату, Страхователь обязан совершить действия и представить Страховщику документы, предусмотренные разделами 11, 12 Правил страхования. 5. Настоящий Полис вступает в силу с «30» октября 2024г., но в любом случае не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.	
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25.04.2024г.; 2. Заявление на страхование
СТРАХОВЩИК	О.Ю.Гилева Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности Доверенность №бн от 16.02.2024г.
СТРАХОВАТЕЛЬ	С полным текстом Правил страхования ответственности оценщиков ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил Директор Колезнева Светлана Юрьевна, ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» ФИО, должность/представитель по доверенности



СТРАХОВЩИК

СТРАХОВАТЕЛЬ

Закключение эксперта об оценке от 14 мая 2025 года

Исполнитель ООО Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка» (ОГРН 1086672031050)

Заказчик: Манина Мария Викторовна (ИНН 425005660194 СНИЛС 132-438-538 46)

Таблица №1

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	Кемеровская область, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, дом № 87, помещение № 3	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, пр-т Авиаторов, 75 р-н Новоильинский	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, ул. Косыгина, 59 р-н Новоильинский	Кемеровская обл., Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, пр-т Авиаторов, 31 р-н Новоильинский	Кемеровская обл. - Кузбасс, Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, ул. Звездова, 68 р-н Новоильинский
2	Источник информации		https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_133.3_m_25639613_62?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czo0OjI4JltzOjE2OjJueEFnVHV6djhRM3UzWnJzJlt9Btv_si8AAAA	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_24.2_m_4436891580?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czo0OjI4JltzOjE2OjJueEFnVHV6djhRM3UzWnJzJlt9Btv_si8AAAA	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7207886834?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czo0OjI4JltzOjE2OjJueEFnVHV6djhRM3UzWnJzJlt9Btv_si8AAAA	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_s_otdelnym_vhodom_7251993189?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czo0OjI4JltzOjE2OjJueEFnVHV6djhRM3UzWnJzJlt9Btv_si8AAAA
3	Описание	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 65,2 кв. м. Этаж: 1 Адрес: Российская Федерация, Кемеровская область, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, дом № 87, помещение № 3 Кадастровый номер 42:30:0604057:2118 Вид права: собственность	Продаётся коммерческое помещение. 7 кабинетов, ресепшн, зоны ожидания, 2 санузла и 2 подсобных помещения Общая площадь: 133,3 м² Этаж: 1 Высота потолков: 2,7 м. Отделка: чистовая Планировка: кабинетная Тип сделки: продажа тел.: +7(992)7046431	Продается нежилое помещение свободного назначения 24,4 квадратных метра в Новоильинском районе, с отдельным входом со стороны двора. Сделан косметический ремонт. Имеются пластиковое окно с решеткой, пластиковая дверь, санитарная комната и сигнализация. Это помещение идеально подойдет под любой бизнес (магазин, мастерскую или иной вид деятельности) тел.: +7(961)8632561	Отдельный вход: есть Общая площадь: 25,3 м² Этаж: 1 Высота потолков: 2,5 м Отделка: офисная Отопление: центральное Предлагается к продаже встроенное нежилое помещение свободного назначения. Находится недалеко от центральной дороги. В магазине есть все коммуникации: вода, канализация, отопление, электричество тел.: +7(913)0706945	Общая площадь: 35 м² Этаж: 1 Высота потолков: 2,7 м Отделка: чистовая Мощность электросети: 220 кВт Отопление: центральное Торговое или офисное помещение в тихом спальном районе. Подойдет под небольшой магазин, ателье, салон красоты, пункт выдачи заказов тел.: +7(994)0274180
4	Площадь объекта, кв.м.	65,2	133,3	24,2	25,3	35,0
5	Стоимость объекта, руб.		11 330 000,0	2 250 000,0	2 650 000,0	4 000 000,0
6	Стоимость 1 кв.м., руб.		84 996,2	92 975,2	104 743,1	114 285,7
7	Корректировка на долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости		0%	0%	0%	0%
8	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		84 996,2	92 975,2	104 743,1	114 285,7
9	Корректировка на этажа, %		0%	0%	0%	0%
10	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		84 996,2	92 975,2	104 743,1	114 285,7

11	Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%
12	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		84 996,2	92 975,2	104 743,1	114 285,7
13	Корректировка на износ, %		0%	0%	0%	0%
14	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		84 996,2	92 975,2	104 743,1	114 285,7
15	Кадастровая стоимость, руб.	1 991 809,1	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
16	Удельный показатель стоимости	30 549,2	#ЗНАЧ!	#ЗНАЧ!	#ЗНАЧ!	#ЗНАЧ!
17	Тип населенного пункта:					
18	Корректировка на местоположение, %		1,00	1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		84 996,2	92 975,2	104 743,1	114 285,7
20	Корректировка на имущественные права, %	Единый объект	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		84 996,2	92 975,2	104 743,1	114 285,7
22	Корректировка на удаленность от метро, %		0%	0%	0%	0%
23	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		84 996,2	92 975,2	104 743,1	114 285,7
24	Тип (категория) отделки:	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт
25	Корректировка на качество отделки, "-"		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		84 996,2	92 975,2	104 743,1	114 285,7
27	Корректировка на уторговывание, ед.		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		76 496,6	83 677,7	94 268,8	102 857,1
29	Сумма корректировок, ед.		1,0	1,0	1,0	1,0
30	Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
31	Рыночная стоимость, руб.	5 823 993,71	89 325,06			