



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ОЦЕНКА-ОПТИМУМ

Россия, Москва, Остاپовский проезд, д. 3
тел. (495) 287 48 62, тел/факс (495) 287 48 61

Утверждаю
Генеральный директор
Фокина И.С.

О Т Ч Е Т

№ 15/2020

**об оценке рыночной стоимости нежилого помещения с
кадастровым номером: 46:29:102317:539,
расположенного по адресу: Курская область, г. Курск,
ул. Ватутина, дом 25, помещение VIII**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Оценка-ОптимуМ»

Дата проведения оценки:

24 августа 2020 года

Дата составления Отчета:

10 сентября 2020 года

г. Москва

2020 г.

Финансовому управляющему

г-жи Маркус Л.И.

г-ну Рожкову Ю.В.

Уважаемый Юрий Владимирович!

В соответствии с договором № 11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером: 46:29:102317:539.

Оценка проведена по состоянию на 24 августа 2020 года в целях утверждения Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

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

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

3 719 681

***(Три миллиона семьсот девятнадцать тысяч шестьсот восемьдесят один) рубль
без учета НДС***

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

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей компании.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Оценка-Оптимум»

И.С. Фокина

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	5
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	8
2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	12
2.9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ	12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.2. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	14
3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
3.7. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ	19
4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
5. АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И РЫНКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЯЕМУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТАХ	24
5.4. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	25
5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
5.6. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	31
5.7. ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	31
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	33
6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	33
6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	34
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	35
7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	36
7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	36
7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	36
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	37
7.4. ВЫВОД	37

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	38
8.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	39
8.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	39
8.3. ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	40
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	44
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	46
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	46
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	52
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	52
9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	54
9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	55
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	58
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	59
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ	60
14. ГЛОССАРИЙ	61
15. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ	64
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..	66
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	82
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	91

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером: 46:29:102317:539
Общая площадь, кв.м	156,4
Местонахождение	Курская область, г. Курск, ул. Ватугина, дом 25, помещение VIII
Балансовая (остаточная) стоимость, по состоянию на дату оценки, руб.	н/д
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности

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

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

Объект оценки	Ед. изм.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Нежилое помещение с кадастровым номером: 46:29:102317:539	руб. (без учета НДС)	4 059 493	Не применялся	3 379 869

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3 719 681

(Три миллиона семьсот девятнадцать тысяч шестьсот восемьдесят один) рубль без учета НДС

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

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

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

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор № 11/2020 от «20» августа 2020 года
Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером: 46:29:102317:539
Общая площадь, кв.м	156,4
Состав Объекта оценки	Подробный состав объекта оценки представлен в разделе 3.4 настоящего отчета
Характеристики объекта оценки	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в разделе 3.1 настоящего Отчета; Количественные и качественные характеристики Объекта оценки представлены в разделе 3.4 настоящего Отчета; Документы, подтверждающие характеристики Объекта оценки представлены в Приложении № 3. Документы Заказчика.
Адрес объекта оценки	Курская область, г. Курск, ул. Ватутина, дом 25, помещение VIII
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Обременения, связанные с объектом оценки	Должник г-жа Маркус Л.И. признана несостоятельным (банкротом).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Утверждение Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
Вид стоимости	<i>Рыночная стоимость объекта оценки¹ – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 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 открытом рынке 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.
Дата оценки	24 августа 2020 г.
Осмотр объекта оценки	Осмотр Объекта оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком.
Срок проведения оценки	с 20 августа 2020 г. по 10 сентября 2020 г.
Используемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; • Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.
Допущения и ограничения при проведении оценки	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в п. 2.3 настоящего Отчета

¹ Источник: Статья 3 Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

2.2. *ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ*

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

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

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

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО 2015), Протокол №07-Р от «23» декабря 2015 г.;
- Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков».

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

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.

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

2.3. *ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ*

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

Специальные допущения:

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

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

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

Стандартные допущения:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

Наименование	Показатель
Банковские реквизиты	р/с 40817810336000003174 в Филиал №7701 БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525745, к/с 30101810345250000745

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

Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Оптимум»
Сокращенное наименование	ООО «Оценка-Оптимум»
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Ответственность ООО «Оценка-Оптимум» застрахована «САК «Энергогарант», страховой полис № 190005-035-000040, договор № 200005-035-000040 от 17.03.2020 г., срок действия договора установлен по 31.03.2021 г., страховая сумма по договору составляет 5 000 000 рублей
ОГРН	1037722012734
Дата присвоения ОГРН	11.03.2003 г.
Юридический адрес юридического лица	111250, Москва, ул. Красноказарменная, д.9
ИНН	7722284629
КПП	772201001
Банковские реквизиты	расчетный счет в валюте РФ № 40702810101200003918 в ОАО «АЛЬФА-БАНК»
БИК	04452603
Фактический адрес юридического лица	109316, Москва, Остаповский проезд, д.3, стр. 6-7, офис 209
Телефон	8 (495) 287-48-60

2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Горнова Татьяна Владимировна
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, офис 5, включенная в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007 за № 0003, дата внесения в реестр членов РОО: 09.09.2010г., регистрационный № 006855. Свидетельство №0001920 от 22 июля 2020 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки	Диплом о высшем образовании Международной академии оценки и консалтинга по специальности «Экономист», специализация «Оценка собственности» от 18 июля 2008 г. регистрационный номер 173
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис выдан Страховщиком – СПАО «РЕСО-Гарантия», № полиса страхования ответственности оценщика 922/1731713493. Период страхования с 04 июня 2020 года по 03 июня 2021 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 8 лет
Почтовый адрес Оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Место нахождения Оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Контактный телефон	+7 (495) 269-77-99
Адрес электронной почты	info@vsk-gr.ru
Основание для проведения оценщиком оценки	Трудовой договор между ООО «Оценка-Оптимум» и Горновой Татьяной Владимировной
Оценщик	Мастеров Илья Витальевич
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет», расположенной по адресу: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, включенной в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28.10.2010 за № 0011, дата внесения в реестр членов Ассоциации «СРОО «ЭС»: 03.10.2018 г., реестровый № 2596. Свидетельство от 03 октября 2018 года, регистрационный номер 2596
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-П № 040920 от 06 июня 2013 г. регистрационный номер 2932
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис выдан Страховщиком – СПАО «РЕСО-Гарантия», № полиса страхования ответственности оценщика 922/1731845098. Период страхования с 04 июня 2020 года по 03 июня 2021 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 5 лет

Почтовый адрес Оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Место нахождения Оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Контактный телефон	+7 (495) 269-77-99
Адрес электронной почты	info@vsk-gr.ru
Основание для проведения оценщиком оценки	Трудовой договор между ООО «Оценка-Оптимум» и Мастеровым Ильей Витальевичем

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

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

2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В соответствии с ФСО №1, проведение оценки включает в себя следующие основные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

2.9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

В соответствии с теорией², в настоящей оценке для обоснования дальнейших расчетов использованы основные оценочные принципы:

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

²Источник: «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М-2002г.

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

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

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

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

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

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

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

3.2. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

Оцениваемым правом по отношению к Объекту оценки является право собственности.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения,

пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Описание имущественных прав на объект оценки представлено в следующей таблице.

Табл. 1 - Описание имущественных прав³

Наименование	Характеристика
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Права Заказчика на Объект оценки (вид права)	Право собственности
Правообладатель	Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского района г. Москвы, код подразделения 773-013
Документы-основания возникновения прав	Решения Хамовнического суда от 28.05.2019 № 2-375/2019, выдавший орган: Хамовнический районный суд
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По состоянию на дату оценки оцениваемый объект используется в качестве помещения общепита.

3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁴

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

Табл. 2 – Характеристика Объекта оценки

Наименование	Показатель
Тип Объекта оценки	Нежилое помещение
Текущее использование	Общепит
Функциональное назначение	Торговое
Местоположение	Курская область, г. Курск, ул. Ватутина, дом 25, помещение VIII
Линия расположения	Первая линия
Техническое состояние	Рабочее
Состояние внутренней отделки	Стандартная отделка в среднем состоянии
Кадастровый номер	46:29:102317:539
Общая площадь, кв.м	156,4
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены
Этаж расположения	I
Наличие отдельного входа	Есть
Инженерные коммуникации	Центральные
Статус здания (памятник архитектуры, исторический памятник и т.д.)	Нет
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Права Заказчика на Объект оценки (вид права)	Право собственности
Правообладатель	Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского района г. Москвы, код подразделения 773-013

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

⁴Источник: Документы представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету

Наименование	Показатель
Документы-основания возникновения прав	Решения Хамовнического суда от 28.05.2019 № 2-375/2019, выдавший орган: Хамовнический районный суд
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы

3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Ватутина, дом 25, помещение VIII.

Подробное местоположение объекта оценки представлено на следующем рисунке:

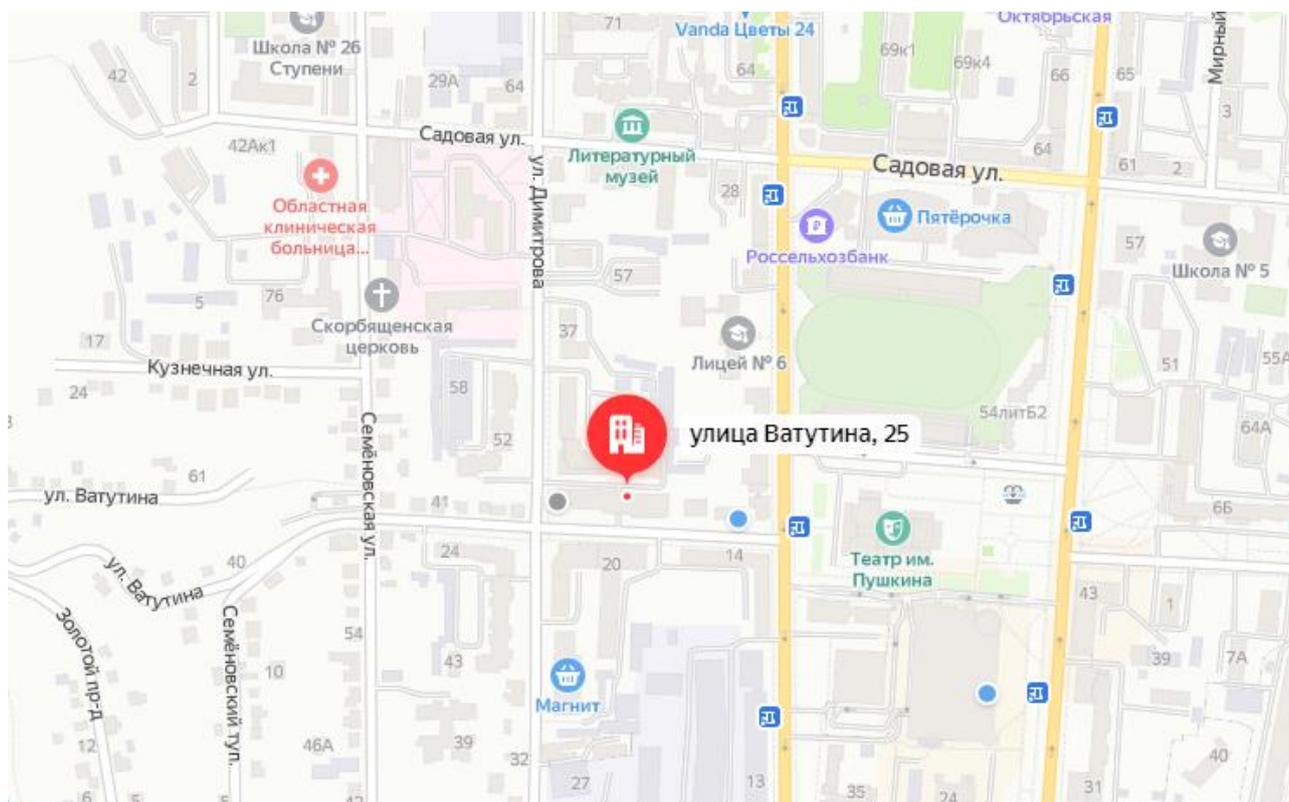


Рис. 1 – Подробное местоположение объекта оценки

Курск⁵ — город в России, административный центр Курской области, а также Курского района. В состав муниципального района не входит, образует самостоятельный городской округ, но входит в состав административного района, так как в городах областного значения Курской области административно-территориальные единицы не образованы.

Город — один из культурных, религиозных центров России. Курск обладает крупным промышленным комплексом, научно-образовательными центрами. Курск — транспортный узел центральной России.

Улица Ватутина⁶ - улица в г. Курске, берёт своё начало от улицы Радищева и тянется в западную сторону, вниз до улицы Бойцов 9-й Дивизии.

Окружающая застройка

⁵ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

⁶ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Преобладающее окружение объекта оценки – многоэтажная жилая и торгово-офисная застройка.

Транспортная доступность

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

Развитость инженерной инфраструктуры

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

Экологические характеристики территории

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

Вывод

Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как коммерчески привлекательное, поскольку, Объект расположен в городе - региональном центре в районе с высоким уровнем деловой активности.

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

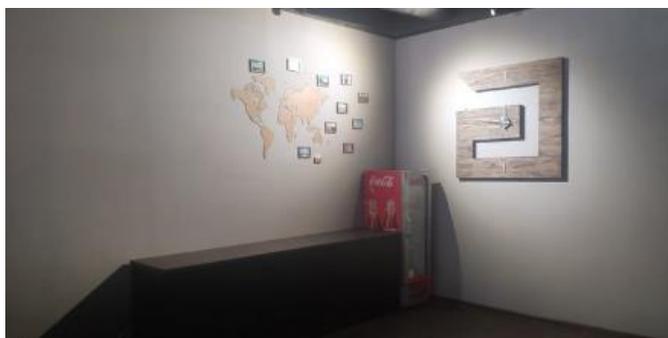
Не выявлены.

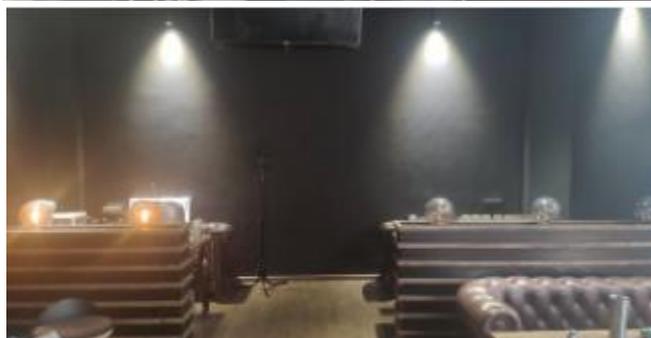
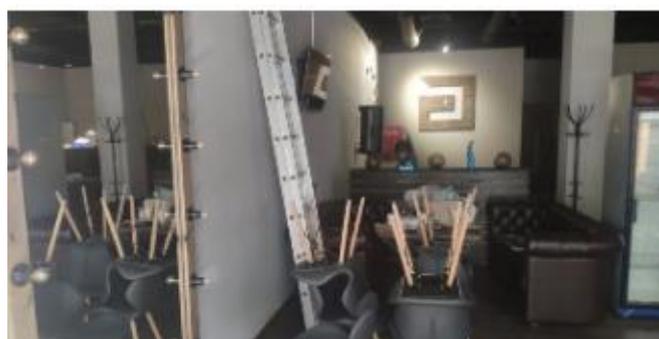
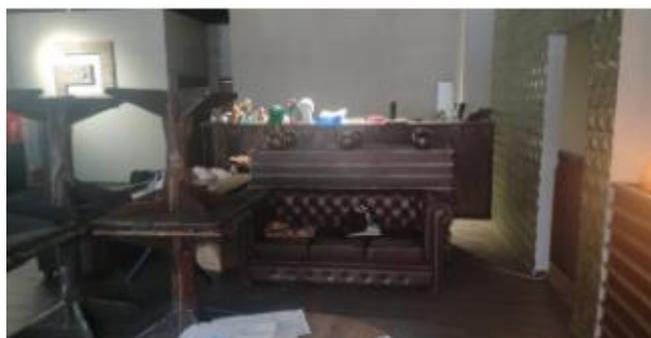
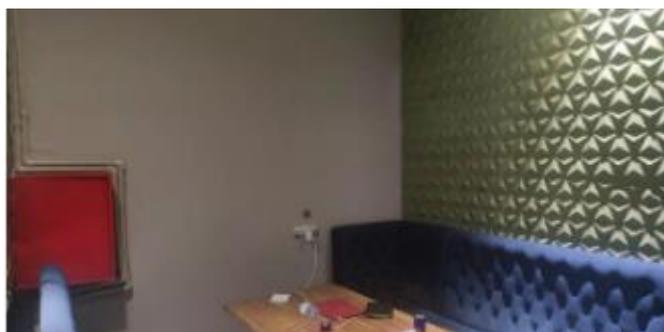
3.7. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Состояние объекта оценки оценивается как рабочее (повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента).

Внешнее (экономическое) устаревание и функциональное устаревание не выявлены.

3.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ

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

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

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

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

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

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

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

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение о наиболее эффективном варианте использования на основании выводов, не требующих выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает

ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наиболее эффективном способе использования, может следовать из анализа окружающей здание среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Юридическая правомочность. Оценщик не располагает информацией о наличии каких-либо ограничений в использовании оцениваемых объектов.

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

Объект оценки представляет собой помещение в рабочем состоянии, расположенные в окружении многоэтажной жилой и офисно-торговой застройки, текущее использование которого - под общепит.

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

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность. Такое физически возможное и юридически правомочное использование, которое обеспечивает максимальный доход владельцу недвижимости. Учитывая тот факт, что текущее использование оцениваемого объекта совпадает с функциональным назначением, Оценщиком сделан вывод о том, что максимально эффективно, экономически приемлемо использовать данный объект недвижимости по своему текущему использованию, т.к. не требуются вложения дополнительных средств для извлечения дохода.

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

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

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

К данным позициям относятся:

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

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

Социально-экономическое положение России по состоянию на дату оценки⁷

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

По оценке Минэкономразвития, данные по ВВП за июль оказались несколько лучше предварительных прогнозов и позволяют говорить сегодня о продолжении постепенного восстановления экономики страны. Безусловно, свою роль сыграли реализованные Правительством масштабные пакеты мер поддержки граждан и бизнеса. При этом в условиях сохраняющейся неопределенности на международных рынках считаем преждевременным фиксировать устойчивые тренды.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г).

В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -

⁷ Источник: Минэкономразвития России, Картина деловой активности. Июль 2020 г.
https://www.economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819_.pdf

25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне. В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании. В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.

В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности – стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы).

Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле.

В июле продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июля численность официально зарегистрированных безработных составила 3,3 млн. чел. по сравнению с 2,7 млн. чел. на конец июня (на 18 августа – 3,5 млн. чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 21,4 тыс. чел. в среднем за день в июне до 16,7 тыс. чел. в среднем за июль и 13,2 тыс. чел. в день в первой половине августа), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.

Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июле превысило 60% (в июне – 53%). Опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, – это результат, в первую очередь, принятых мер по поддержке населения, временно оставшегося без работы.

Регионально-экономический обзор

Основные показатели социально-экономического положения в Курской области в июле 2020 года⁸

Показатели	Ед. измерения	2020
Розничная торговля и общественное питание		
Число торговых мест на ярмарках (код КСП - 1351000010190)	место	1101
Универсальная (без ярмарок выходного дня)	место	708
Специализированная по продаже в основном непродовольственных товаров	место	393
Число ярмарок	единица	17
Универсальная (без ярмарок выходного дня)	единица	13
Специализированная по продаже в основном непродовольственных товаров	единица	4
Занятость и заработная плата		
Среднесписочная численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) (с 2017 года)		
<i>Раздел А Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</i>	человек	604
<i>Раздел С Обрабатывающие производства</i>	человек	22 182
<i>Раздел D Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</i>	человек	6 016
<i>Раздел E Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>	человек	1 267
<i>Раздел G Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</i>	человек	11 028
<i>Раздел H Транспортировка и хранение</i>	человек	4 632
<i>Раздел F Строительство</i>	человек	2 639
<i>Раздел I Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</i>	человек	908
<i>Раздел F Строительство</i>	человек	2 613
<i>Раздел I Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</i>	человек	882
<i>Раздел J Деятельность в области информации и связи</i>	человек	3 143
<i>Раздел K Деятельность финансовая и страховая</i>	человек	3 570
<i>Раздел L Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</i>	человек	1 071
<i>Раздел M Деятельность профессиональная, научная и техническая</i>	человек	4 034
<i>Раздел N Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</i>	человек	909
<i>Раздел O Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</i>	человек	14 790
<i>Раздел P Образование</i>	человек	18 104
<i>Раздел Q Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</i>	человек	14 280
<i>Раздел R Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</i>	человек	2 457
<i>Раздел S Предоставление прочих видов услуг</i>	человек	352
Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) (с 2017 года)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности	рубль	35 929.4
Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций – всего (по okved2)	тыс. руб.	14 245
Деятельность предприятий		
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без субъектов малого предпринимательства) (по okved2)	тыс. руб.	69 423 234.2
Раздел С Обрабатывающие производства	тыс. руб.	37 815 659
Раздел D Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	тыс. руб.	8 255 842.7
Раздел E Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	тыс. руб.	1 195 779.1
Продано товаров несобственного производства (без субъектов малого предпринимательства) (по okved2)	тыс. руб.	67 754 556.2
Всего по обследуемым видам экономической деятельности	тыс. руб.	35 086 692
Раздел С Обрабатывающие производства	тыс. руб.	2 076 796.9
Раздел D Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	тыс. руб.	12 393 607.5
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг	тыс. руб.	68 849 679.1

⁸ Источник: https://kurskstat.gks.ru/main_indicators

Показатели	Ед. измерения	2020
собственными силами (без субъектов малого предпринимательства), средняя численность работников которых превышает 15 человек, по фактическим видам экономической деятельности (по okved2)		

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТАХ⁹

Больше всего на территории Курской области предлагается к реализации (продаже и аренде) недвижимость свободного назначения – 42%, на втором месте торговая недвижимость – 22%, далее следуют производственно-складская недвижимость – 22% и офисная недвижимость – 14%.

По количеству предложений лидирует г. Курск.

Больше всего к продаже предлагается недвижимости свободного назначения – 41%, на втором месте производственно-складская недвижимость – 34%, далее следуют торговая недвижимость – 20% и офисная недвижимость – 5%.

Абсолютное большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет недвижимость свободного назначения – 47%, на втором месте торговая недвижимость – 38%, далее следуют офисная недвижимость – 10% и производственно-складская недвижимость – 5%.

Во втором - начале третьего квартала 2020 года минимальная стоимость 1 м² в сегменте торговой недвижимости зафиксирована в окраинных районах Курска и составила 20 000 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в центральных районах и составила 85 000 руб. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, составила 3 000 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² составила 30 000 рублей в год.

Реальные сделки проходят с дисконтом в 20-25% к ожиданиям арендодателей. Собственники готовы идти на такие условия, понимая наметившуюся тенденцию оттока арендаторов. Стоит отметить, что такая ситуация особенно характерна для офисных помещений площадью свыше 100 кв.метров.

При этом, сохраняется стабильный спрос на торговые помещения формата street retail площадью до 60 кв. метров, расположенные в правильных местах: с высоким пешеходным трафиком и проездной способностью, с парковкой, на первой линии. Устойчивым остается интерес к офисным помещениям площадью 20-30 квадратных метров. Некоторые крупные арендаторы уходят с больших площадей на меньшие — это связано, в первую очередь, с необходимостью сокращения расходов.

⁹ Источник: <http://www.cons-s.ru/media/matherials>

Говоря о сценарии развития ситуации на региональном рынке недвижимости на 2020-2021 год, аналитики отмечают, что уже сейчас ощущаются все проявления экономической нестабильности на рынке недвижимости: цены на объекты идут вниз, реальные сделки по сдаче объектов в аренду проходят с дисконтом в 25-30%.

Офисы и логистика остаются самыми востребованными и перспективными отраслями на рынке, в том числе и для инвесторов. С точки зрения восприятия инвестиций именно эти два сектора недвижимости характеризуются низкой чувствительностью к негативным изменениям экономической конъюнктуры.

Во втором квартале 2020 года рынок коммерческой недвижимости ожидаемо снизился по основным показателям, за исключением объема предложения. В условиях кризиса, вызванного падением спроса на большинство товаров и услуг, в связи с пандемией и предпринятыми для ее нераспространения ограничительными мерами, многие компании начали оптимизировать свои расходы на аренду офисов и производственных помещений.

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

- **Рынок продажи**

Отличие цены предложения от цены сделки

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

По результатам анализа предложений о продаже коммерческой недвижимости было выявлено, что ожидания продавцов недвижимости существенно завышены - объявления о продаже остаются невостребованными в течение большого промежутка времени, который может составлять год и более. Учитывая вышеизложенное, Оценщиками был произведен анализ объявлений о продаже на предмет снижения цены предложения. Ниже представлены результаты проведенного анализа.

Табл. 3 – Расчет корректировки на торг

Наименование	Адрес	Первоначальная цена предложения, руб.	Дата первоначального предложения	Цена предложения по состоянию на дату оценки, руб.	Коэффициент снижения	Источник
Офисное помещение	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Нижняя Набережная, 12Б	8 280 000	08.11.2019	5 500 000	0,66	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/221126206/
Помещение свободного назначения	Курская область, Курск, Центральный, просп. Вячеслава Клыкова, 60	17 640 000	15.08.2019	14 700 000	0,83	https://kursk.cian.ru/sale/commercial/215156417/
Помещение свободного назначения	Курская область, Курск, Центральный, Дружининская ул., 7А	6 960 000	15.11.2019	5 800 000	0,83	https://kursk.cian.ru/sale/commercial/221606289/
Офисное помещение	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, мкр. Ипподромский, ул. Селезнева, 47	49 061 250	11.12.2019	35 000 000	0,71	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/223101668/
Офисное	Челябинская область,	23 760 000	02.03.2020	16 500 000	0,69	https://chelyabin

Наименование	Адрес	Первоначальная цена предложения, руб.	Дата первоначального предложения	Цена предложения по состоянию на дату оценки, руб.	Коэффициент снижения	Источник
помещение	Челябинск, р-н Центральный, Лесопарковая ул., 7					sk.cian.ru/sale/commercial/227024251/
Офисное помещение	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, Парковый-2 микрорайон, мкр. Парковый-2, ул. Петра Сумина, 8	4 700 000	28.11.2019	2 800 000	0,60	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/222326861/
Помещение свободного назначения	Рязанская область, Рязань, р-н Железнодорожный, мкр. Большой центр, Вокзальная ул., 61	9 000 000	01.11.2019	6 750 000	0,75	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/220790312/
Офисное помещение	Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, ул. Пожалостина, 46	6 240 000	05.07.2019	4 900 000	0,79	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/211831767/
Торгово-офисное помещение	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Зинина, 9/23	4 950 000	17.01.2019	4 350 000	0,88	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/199821413/
Среднее значение					0,75	

Площадь. Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. Ниже представлена таблица из указанного справочника, отражающая зависимость офисно-торговой недвижимости от площади.

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,68	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Рис. 2 – Матрица поправочных коэффициентов на площадь для офисно-торговой недвижимости

Местоположение

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

Ниже представлена таблица из "Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отражающая зависимость офисно-торговой недвижимости от местоположения.

Отношение цен 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	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Рис. 2 – Матрица поправочных коэффициентов на местоположение для офисно-торговой недвижимости

Этаж расположения. Ниже представлена таблица из аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁰, отражающая зависимость офисно-торговой недвижимости от этажа.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,84	0,77
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,98	0,89
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,06	0,97
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,10	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,08	1,00
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,05	0,96
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83

Рис. 2 – Матрица поправочных коэффициентов на этаж расположения для офисно-торговой недвижимости

¹⁰ Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2220-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Наличие отдельного входа. Объекты, обеспеченные отдельным входом, при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты без отдельного входа.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной цены офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,85.

Корректировка на линию расположения

Объекты, расположенные на первой линии улицы при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала.

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹¹, отношение удельной цены офисной недвижимости, расположенной внутри квартала, к удельной цене такой же недвижимости на первой линии улицы, составляет в среднем 0,85.

• Рынок аренды

Отличие цены предложения от цены сделки

Корректировка на цену предложения при сдаче в аренду объекта недвижимости зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Согласно данным сайта СтатРиэлт¹², корректировка на цену предложения на рынке аренды составляет 0,93.

Местоположение

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

Ниже представлена таблица из "Справочника оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от местоположения.

¹¹ Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2225-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

¹² Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2224-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому 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	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
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	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Рис. 2 – Матрица поправочных коэффициентов на местоположение для офисно-торговой недвижимости

Этаж расположения. Ниже представлена таблица из аналитического портала "СтатРиэлт"¹³, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от этажа.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,84	0,77
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,98	0,89
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,06	0,97
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,10	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,08	1,00
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,05	0,96
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
Б. При аренде объектов:				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,86	0,81
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,99	0,94
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,09	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,07	1,00

Рис. 2 – Матрица поправочных коэффициентов на этаж расположения для офисно-торговой недвижимости

¹³ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2220-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Наличие отдельного входа. Объекты, обеспеченные отдельным входом, при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты без отдельного входа.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной ставки офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной ставке такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,85.

Площадь. Ниже представлена таблица из "Справочника оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от площади.

		города с численностью менее 500 тыс. чел. (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,29	1,40	1,50	1,61	1,67
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,33	1,42	1,53	1,59
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,20	1,28	1,38	1,43
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,25	1,30
	500-1000	0,71	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,15	1,19
	1000-1500	0,67	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,62	0,65	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,60	0,63	0,70	0,77	0,84	0,90	0,96	1,00

Рис. 3 – Матрица поправочных коэффициентов на площадь для офисно-торговой недвижимости

Скидка на недозагрузку

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, вакантность на рынке офисно-торговых объектов составляет в среднем 12,1%.

Операционные расходы

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁴, операционные расходы для торговой недвижимости составляют в среднем 31% от действительного валового дохода.

Ставка капитализации

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁵, ставка капитализации для торговой недвижимости составляет в среднем 13%.

¹⁴ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2214-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2020-goda>

¹⁵ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2213-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2020-goda>

5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Офисы и логистика остаются самыми востребованными и перспективными отраслями на рынке, в том числе и для инвесторов. С точки зрения восприятия инвестиций именно эти два сектора недвижимости характеризуются низкой чувствительностью к негативным изменениям экономической конъюнктуры.

Во втором квартале 2020 года рынок коммерческой недвижимости ожидаемо снизился по основным показателям, за исключением объема предложения. В условиях кризиса, вызванного падением спроса на большинство товаров и услуг, в связи с пандемией и предпринятыми для ее нераспространения ограничительными мерами, многие компании начали оптимизировать свои расходы на аренду офисов и производственных помещений.

5.6. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Несмотря на отмену карантинных ограничений, рынок недвижимости пока толком не проснулся. Активность покупателей немного подросла, но объем предложения, также резко сократившийся в апреле-мае, по-прежнему остается минимальным. На этом фоне цены показывают динамику, близкую к нулевой.

Скорее всего, постепенного восстановления предложения, а значит, и активизации спроса можно ждать не раньше конца августа – сентября, когда начнется новый деловой сезон.

5.7. ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ¹⁶

2020 год принес немало испытаний рынку коммерческой недвижимости. Сегодня, когда почти все ограничения, связанные с распространением коронавирусной инфекции, сняты, стали заметны последствия вынужденного простоя.

Несмотря на то что рынок недвижимости постепенно привыкает к новым реалиям, кризис, вызванный пандемией COVID-19, еще не преодолен. Адаптивность стала одним из главных преимуществ рынка коммерческой недвижимости.

Рынок офисной недвижимости, например, на момент начала пандемии уже испытывал большой дефицит свободных качественных площадей. В целом же заметен тренд на гибкие рабочие пространства, востребованной становится услуга «офис, как сервис», и в перспективе трех-пяти лет наличие комфортного гибкого пространства станет обязательным атрибутом современного качественного проекта.

Если рынок офисной недвижимости отличается некая стабильность, то рынок ритейла испытывает серьезные проблемы. Вакансия помещений торговой недвижимости выросла, а базовая арендная ставка снизилась больше чем на 20%. Новые проекты, конечно, продолжают появляться, но происходит это все реже.

¹⁶ Источник: <https://www.kommersant.ru/conference/528>

У складского сегмента на сегодняшний день все стабильно. Вакансия свободных площадей очень низкая, доля регионов существенно выросла, активно идет развитие новых форматов складских площадей, анонсируются новые проекты.

Среди всех новых трендов, которые сегодня заметно выделяются на рынке, необходимо сосредоточиться на диджитализации и гибких офисных пространствах.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п.11 ФСО №1 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.

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

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

Описание подходов и методов представлено ниже.

6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Методы сравнительного подхода:

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

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

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

6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Методы определения затрат на замещение и воспроизводство:

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

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

Модульный метод. Метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, подготовительные работы, работы нулевого цикла и пр. Стоимость любого компонента получают исходя из его единичной стоимости, то есть суммы прямых и косвенных издержек, необходимых для устройства единичного объекта или имеющимся поданным по

аналогичным объектам. Зная объем каждой компоненты и его единичную стоимость, находят стоимость всего объекта.

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

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

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

6.3. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Методы доходного подхода:

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.

Метод дисконтирования денежного потока 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.

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

7. **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Обоснование использованных подходов и методов представлено в разделах ниже.

7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

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

Местоположение объекта оценки характеризуется высокой деловой активностью.

Проведенный в процессе работы анализ особенностей объекта оценки, его локального местоположения, технических характеристик, а также анализ текущего рынка объектов такого класса, показал, что рынок продаж достаточно развит. Оценщик получил необходимое количество достоверной информации по продаже сопоставимых объектов недвижимости на рынке, что позволило **применить метод сравнения продаж.**

7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

С другой стороны, если благоразумный инвестор вкладывает средства в приобретение по рыночной ценам строительных ресурсов с расчетом продать вновь построенный объект на открытом рынке, то вполне правомерно сопоставить его издержки со стоимостью объекта на открытом рынке, то есть со стоимостью в обмене. Другими словами, при определении стоимости в обмене на открытом рынке, уровень, определяемый по затратному подходу, является одной из точек зрения на нее, отражая мнение будущего пользователя. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам.

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

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

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

7.3. Доходный подход

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

Текущее состояние Объекта оценки свидетельствует о том, что ему не требуются вложения в ремонт Объекта. Это соответствует критерию применения данного метода. Таким образом, **Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации при оценке Объекта оценки.**

7.4. Вывод

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

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

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Основная формула сравнительного подхода:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} \times K_{ij}^i) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена ед. сравнения объекта-аналога;

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

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

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

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

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

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

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

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

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

8.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

8.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Табл. 4 – Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип сделки		Продажа	Продажа	Продажа
Факт сделки (предложение, сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Дата оферты		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Назначение	Торговое (общепит)	Торговое (общепит)	Торговое (общепит)	Торговое (общепит)
Местоположение	г. Курск, ул. Ватутина, дом 25, помещение VIII	г. Курск, улица Пучковка 17в	г. Курск, улица Дзержинского, 25	г. Курск, Советская ул., 12
Район города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города
Вид права на объект капитального строительства	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Линия расположения	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Этаж расположения	1	Цоколь	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Общая площадь здания, кв.м.	156,40	136,00	204,20	95,00
Цена предложения, руб.		4 500 000	8 000 000	5 090 000
Цена предложения, руб./кв.м.		33 088	39 177	53 579
Источник информации		https://multilisting.su/g-kursk/sale-free-appointment/31104264-136-0-m-4500000-rub-ul-puchkovka-tsentralnyy	https://realty.yandex.ru/offer/7567836223365541807/	https://kursk.cian.ru/sale/commercial/221606289/

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

8.3. ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и Объект оценки.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

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

Корректировка на дату продажи

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

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

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

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

Корректировка на цену предложения

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

По результатам анализа предложений о продаже коммерческой недвижимости было выявлено, что ожидания продавцов недвижимости существенно завышены - объявления о продаже остаются невостребованными в течение большого промежутка времени, который может составлять год и более. Учитывая вышеизложенное, Оценщиками был произведен анализ объявлений о продаже на предмет снижения цены предложения. Ниже представлены результаты проведенного анализа.

Табл. 5 – Расчет корректировки на торг

Наименование	Адрес	Первоначальная цена предложения, руб.	Дата первоначального предложения	Цена предложения по состоянию на дату оценки, руб.	Коэффициент снижения	Источник
Офисное помещение	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Нижняя Набережная, 12Б	8 280 000	08.11.2019	5 500 000	0,66	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/221126206/
Помещение свободного назначения	Курская область, Курск, Центральный, просп. Вячеслава Клыкова, 60	17 640 000	15.08.2019	14 700 000	0,83	https://kursk.cian.ru/sale/commercial/215156417/
Помещение свободного назначения	Курская область, Курск, Центральный, Дружининская ул., 7А	6 960 000	15.11.2019	5 800 000	0,83	https://kursk.cian.ru/sale/commercial/221606289/
Офисное помещение	Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, мкр. Ипподромский, ул. Селезнева, 47	49 061 250	11.12.2019	35 000 000	0,71	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/223101668/
Офисное помещение	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, Лесопарковая ул., 7	23 760 000	02.03.2020	16 500 000	0,69	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/227024251/
Офисное помещение	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, Парковый-2 микрорайон, мкр. Парковый-2, ул. Петра Сумина, 8	4 700 000	28.11.2019	2 800 000	0,60	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/222326861/
Помещение свободного назначения	Рязанская область, Рязань, р-н Железнодорожный, мкр. Большой центр, Вокзальная ул., 61	9 000 000	01.11.2019	6 750 000	0,75	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/220790312/
Офисное помещение	Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, ул. Пожалостина, 46	6 240 000	05.07.2019	4 900 000	0,79	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/211831767/
Торгово-офисное помещение	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Зинина, 9/23	4 950 000	17.01.2019	4 350 000	0,88	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/199821413/
Среднее значение					0,75	

На основании вышеприведенных данных, корректировка на цену предложения составляет 0,75.

Корректировка на площадь. Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. Ниже представлена таблица из указанного справочника, отражающая зависимость офисно-торговой недвижимости от площади.

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,68	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Рис. 4 – Матрица поправочных коэффициентов на площадь для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Табл. 6 – Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м.	156,40	136,00	204,20	95,00
Корректировка на площадь		1,000	1,000	0,900

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на местоположение была определена на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. Ниже представлена таблица из вышеуказанного справочника, отражающая зависимость офисно-торговой недвижимости от местоположения.

Отношение цен 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	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Рис. 2 – Матрица поправочных коэффициентов на местоположение для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Табл. 7 – Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	г. Курск, ул. Ватутина, дом 25, помещение VIII	г. Курск, улица Пучковка 17в	г. Курск, улица Дзержинского, 25	г. Курск, Советская ул., 12
Район города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000

Корректировка на этаж расположения. Для расчета корректировки использовались данные аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁷. Ниже представлена таблица из вышеуказанного источника, отражающая зависимость офисно-торговой недвижимости от этажа.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,84	0,77
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,98	0,89
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,06	0,97
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,10	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,08	1,00
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,05	0,96
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83

Рис. 2 – Матрица поправочных коэффициентов на этаж расположения для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Табл. 8 – Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1	Цоколь	1	1
Корректировка на этаж расположения		1,124	1,000	1,000

Корректировка на наличие отдельного входа. Объекты, обеспеченные отдельным входом, при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты без отдельного входа.

¹⁷ Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2220-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. Согласно источнику, отношение удельной цены офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,85.

Введение корректировки по данному признаку не требуется.

Корректировка на линию расположения

Объекты, расположенные на первой линии улицы при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала.

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁸, отношение удельной цены офисной недвижимости, расположенной внутри квартала, к удельной цене такой же недвижимости на первой линии улицы, составляет в среднем 0,85.

Введение корректировки по данному признаку не требуется.

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

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

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Табл. 9 – Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м.	33 088	39 177	53 579
<i>Корректировка на состав передаваемых прав на объект</i>	1,000	1,000	1,000
<i>Корректировка на дату продажи</i>	1,000	1,000	1,000
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	1,000	1,000	1,000
<i>Корректировка на условия продажи (предложения)</i>	1,000	1,000	1,000
<i>Корректировка на цену предложения</i>	0,750	0,750	0,750
Общая площадь	1,000	1,000	0,900
Район города	1,000	1,000	1,000
Этаж расположения	1,124	1,000	1,000
Наличие отдельного входа	1,000	1,000	1,000
Линия расположения	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв.м.	27 893	29 383	36 166
Среднее значение, руб./кв.м.	31 147		
Общая площадь, кв.м.	156,40		
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	4 871 391		

¹⁸ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2225-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость без учета НДС ,руб.	4 059 493		

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки, применялся метод капитализации доходов.

На основании проведенного осмотра Объекта оценки установлено, что помещения сдаются в аренду с учетом вспомогательных площадей (коридоров, туалетов, лестниц).

Для дальнейшего расчета, Оценщиком было принято решение принять к расчету общую площадь оцениваемых объектов.

Стоимость объекта оценки методом прямой капитализации рассчитывается по формуле:

$$C = \frac{NOI}{R}$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

NOI – чистый операционный доход, руб.;

R – ставка капитализации, %.

9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год.

Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$PGL = S \times AC$$

где:

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

S – площадь в кв. м, сдаваемая в аренду, кв. м;

AC – арендная ставка за 1 кв. м в год, руб.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды за 1 кв.м помещений в год, с учетом НДС.

Выбор и описание объектов-аналогов

Для определения ставки аренды использованы данные по аренде объектов-аналогов, сопоставимых с Объектом оценки по местоположению, назначению, а также другим ценообразующим характеристикам.

Описание объектов-аналогов представлено ниже.

Табл. 10 – Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип сделки		Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Торговое со вспомогательными площадями	Торговое со вспомогательными площадями	Торговое со вспомогательными площадями	Торговое со вспомогательными площадями
Адрес	г. Курск, ул. Ватутина, дом 25, помещение VIII	г. Курск, ул. Димитрова	г. Курск, ул. Гайдара, 10	г. Курск, 2-й Запольный пер., 32
Район расположения	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города
Линия расположения	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Состояние внутренней отделки	Стандартная отделка в среднем состоянии	Стандартная отделка в среднем состоянии	Стандартная отделка в среднем состоянии	Стандартная отделка в среднем состоянии
Этаж расположения	1	1	Цоколь	Цоколь
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м.	156,4	185	187	145
Запрашиваемая ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м. в год		5 342	5 487	4 552
Факт сделки		Предложение	Предложение	Предложение
Дата оферты		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Условия аренды		Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Источник информации		https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_185_m_1950882873	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_tsokolya_tsentralnom_r-ne_1957847150	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_145_m_1981576279

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

Определение корректировок и порядок их внесения

Все корректировки вносятся в процентном либо в абсолютном, либо в денежном выражении в цену предложения объекта-аналога.

Корректировка на состав арендной ставки. Условия аренды объектов-аналогов сопоставимы с Объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на передаваемые права. Правовой статус одинаков по всем сопоставимым объектам-аналогам и соответствует оцениваемым объектам. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на цену предложения

Корректировка на цену предложения при сдаче в аренду объекта недвижимости зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

Для расчета корректировки на цену предложения использовались данные сайта СтатРиелт¹⁹. На основании данных портала СтатРиелт, корректировка на цену предложения составляет 0,94.

Корректировка на дату продажи

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

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на местоположение была определена на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. Ниже представлена таблица из вышеуказанного справочника, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от местоположения.

Отношение цен 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	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
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	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Рис. 2 – Матрица поправочных коэффициентов на местоположение для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

¹⁹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2224-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

Табл. 11 – Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	г. Курск, ул. Ватутина, дом 25, помещение VIII	г. Курск, ул. Димитрова	г. Курск, ул. Гайдара, 10	г. Курск, 2-й Запольный пер., 32
Район города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000

Корректировка на линию расположения

Объекты, расположенные на первой линии улицы при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала.

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²⁰, отношение удельной ставки аренды офисной недвижимости, расположенной внутри квартала, к удельной ставки аренды такой же недвижимости на первой линии улицы, составляет в среднем 0,87.

Введение корректировки по данному признаку не требуется.

Корректировка на этаж расположения. Для расчета корректировки использовались данные аналитического портала "СтатРиэлт"²¹. Ниже представлена таблица из вышеуказанного источника, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от этажа.

²⁰ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2225-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

²¹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2220-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,84	0,77
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,98	0,89
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,06	0,97
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,10	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,08	1,00
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,05	0,96
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,86	0,81
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,99	0,94
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,09	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,07	1,00

Рис. 2 – Матрица поправочных коэффициентов на этаж расположения для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Табл. 12 – Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1	1	Цоколь	Цоколь
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,235	1,235

Корректировка на наличие отдельного входа. Объекты, обеспеченные отдельным входом, при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты без отдельного входа.

Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. Согласно источнику, отношение удельной ставки офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной ставке такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,85.

Введение корректировки по данному признаку не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Состояние внутренней отделки очевидным образом влияет на величину арендной ставки коммерческой недвижимости. Введение корректировки по данному признаку не

требуется, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с Объектом оценки по данному признаку.

Корректировка на площадь. Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. Ниже представлена таблица из указанного справочника, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от площади.

		города с численностью менее 500 тыс. чел. (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,29	1,40	1,50	1,61	1,67
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,33	1,42	1,53	1,59
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,20	1,28	1,38	1,43
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,25	1,30
	500-1000	0,71	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,15	1,19
	1000-1500	0,67	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,62	0,65	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,60	0,63	0,70	0,77	0,84	0,90	0,96	1,00

Рис. 5 – Матрица поправочных коэффициентов на площадь для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Табл. 13 – Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м.	156,40	185,00	187,00	145,00
Корректировка на площадь		1,000	1,100	0,820

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

Расчет потенциального валового дохода

Размер арендной ставки за 1 кв. м объекта оценки был рассчитан как среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Табл. 14 – Расчет размера арендной ставки за 1 кв.м. Объекта оценки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Запрашиваемая ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м. в год	5 342	5 487	4 552
Корректировка на состав арендной ставки	1,000	1,000	1,000
Корректировка на передаваемые права	1,000	1,000	1,000
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,000	1,000	1,000
Корректировка на цену предложения	0,940	0,940	0,940
Корректировка на дату продажи	1,000	1,000	1,000
Корректировка на район расположения	1,000	1,000	1,000
Корректировка на линию расположения	1,000	1,000	1,000
Корректировка на этаж расположения	1,000	1,235	1,235
Корректировка на наличие отдельного входа	1,000	1,000	1,000
Корректировка на состояние отделки	1,000	1,000	1,000
Корректировка на площадь	1,000	1,000	1,000

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка аренды объектов-аналогов, руб./кв.м. в год	5 021	6 370	5 284
Рыночная величина арендной ставки Объекта оценки с учетом НДС, руб./кв.м. в год	5 558		
Рыночная величина арендной ставки Объекта оценки без учета НДС, руб./кв.м. в год	4 632		

Расчет потенциального валового дохода представлен в таблице ниже.

Табл. 15 – Расчет потенциального валового дохода

Наименование	Показатель
Общая площадь, кв.м.	156,4
Рыночная величина арендной ставки офисных помещений со вспомогательными площадями без учета НДС, руб./кв.м. в год	4 632
Потенциальный валовый доход без учета НДС, руб.	724 445

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный валовой доход – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы:

Действительный валовой доход = Потенциальный валовой доход - Общие потери

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, вакантность на рынке офисно-торговых объектов составляет в среднем 12,1%.

Скидка на недозагрузку принимается на уровне 12,1%, согласно вышеприведенным данным.

Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами, принимаются на 0 уровне, поскольку практически все договора аренды заключаются на условиях предоплаты.

Расчет действительного валового дохода Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Табл. 16 – Расчет действительного валового дохода

Наименование	Показатель
Потенциальный валовый доход без учета НДС, руб.	724 445
Скидка на недозагрузку, %	12,10%
Суммарные потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб.	87 658
Действительный валовый доход без учета НДС, руб.	636 787

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода эксплуатационных расходов и резервного фонда на замещение и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGL - (FE + VE + RR)$$

где:

NOI – чистый операционный доход, руб.;

EGL – действительный валовой доход, руб.;

FE – условно-постоянные расходы, руб.;

VE – условно-переменные (эксплуатационные) расходы, руб.;

RR – расходы на замещение (или резервы), руб.

Расходы на содержание объекта (или операционные расходы) – это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода за исключением расходов по обслуживанию долга и подходных налогов.

Расходы на содержание группируются по следующим укрупненным статьям:

- Оплата коммунальных услуг;
- Расходы на текущий ремонт и техническое обслуживание;
- Расходы на страхование объекта недвижимости;
- Административные расходы и расходы на заработную плату обслуживающего персонала с налогами;
- Налоги на имущество, на землю (арендная плата за пользование земельным участком).

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- Налог на имущество;
- Страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- Зарботная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- Коммунальные расходы и затраты собственника (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением платежей, оплачиваемых арендаторами;
- На содержание территории;
- На текущие ремонтные работы;
- Зарботная плата обслуживающего персонала (если она зависит от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- Расходы по обеспечению безопасности;
- Расходы на управление.

К расходам на замещение (резервам), относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²², операционные расходы для торговой недвижимости составляют в среднем 31% от действительного валового дохода.

Определение величины операционных расходов произведено согласно вышеприведенным данным и представлено в таблице ниже.

Табл. 17 – Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Показатель
Действительный валовый доход без учета НДС, руб.	636 787
Операционные расходы, в % от ДВД	31%
Операционные расходы, руб.	197 404
Чистый операционный доход без учета НДС, руб.	439 383

9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

Методы определения ставки капитализации:

- Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки).
- Аналитический метод (кумулятивное построение R).
- Методы ипотечно-инвестиционного анализа (при использовании заемного капитала).
- Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости, на основании проведенного анализа рынка).

В рамках настоящего Отчета об оценке ставка капитализации была рассчитана методом экспертизы на основании рыночных данных.

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²³, ставка капитализации для торговой недвижимости составляет в среднем 13%.

Ставка капитализации принята согласно вышеприведенным данным в размере 13%.

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки путем капитализации чистого операционного дохода представлен в следующей таблице.

Табл. 18 – Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Показатель
Чистый операционный доход без учета НДС, руб.	439 383
Ставка капитализации, %	13,0%
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	3 379 869

²² Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2214-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2020-goda>

²³ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2213-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \cdot K_i$$

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

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

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

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

Результаты оценки приведены в следующей таблице:

Табл. 19 - Результаты оценки, полученные при применении подходов

Объект оценки	Ед. изм.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Нежилое помещение с кадастровым номером: 46:29:102317:539	руб. (без учета НДС)	4 059 493	Не применялся	3 379 869

Существуют два базовых метода определения весовых коэффициентов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. В отчете об оценке был применен метод субъективного взвешивания.

Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, использованная для всех подходов, является достаточной и достоверной. Анализ преимуществ и недостатков каждого из подходов с учетом цели проведения оценки представлен в следующей таблице.

Табл. 20 - Обоснование весов метода субъективного взвешивания

Наименование подхода	Описание допущений, внесенных при расчетах, и существующих ограничивающих факторов, влияющих на рыночную стоимость	Вывод	Вес
Сравнительный подход	При расчетах в качестве объектов-аналогов приняты действующие на дату оценки предложения к продаже сопоставимых объектов, данные объекты максимально сопоставимы по функциональному, конструктивному и параметрическому уровню	Наиболее точно отражает рыночную стоимость объекта оценки. Объекты-аналоги максимально сопоставимы по основным ценообразующим факторам. Оценщик счел целесообразным присвоить сравнительному подходу весовой коэффициент в размере 0,5	0,5
Доходный подход	В качестве объектов-аналогов для расчета потенциального валового дохода выбраны сопоставимые объекты. К объектам-аналогам вносится небольшое количество корректировок	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 метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Следовательно, учитывая все перечисленные выше факторы, Оценщик счел целесообразным присвоить доходному подходу весовой коэффициент в размере 0,5	0,5

Согласно п. 25 ФСО № 1 при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

На рисунке ниже определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил $\pm 20\%$.

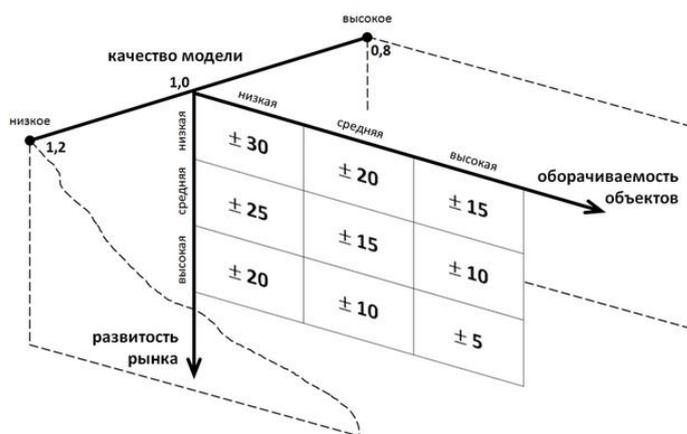


Рис. 6 – Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁴

²⁴ Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Анализ показателя качества модели представлен в следующей таблице:

Табл. 21 - Анализ качества модели

Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	среднее
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена
Качество модели	1,0	1,0

Итоговый анализ существенности отличий результатов оценки в результате применения различных подходов приведен в таблице ниже:

Табл. 22 - Анализ диапазонов рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход
Результаты оценки, полученные при применении подходов (руб. без учета НДС)	4 059 493	3 379 869
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	20%	20%
Показатель качества модели, ед.	1	1
Диапазон стоимости, ± %	20%	20%
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб. без учета НДС	3 247 594	2 703 895
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб. без учета НДС	4 871 392	4 055 843
Существенность отличий	Отличия несущественны	

Расчет согласованной величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже:

Табл. 23 - Расчет согласованной рыночной стоимости здания

Наименование	Ед. изм.	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое помещение с кадастровым номером: 46:29:102317:539	руб. без учета НДС	4 059 493	3 379 869
Удельный вес	доли ед.	0,5	0,5
Согласованная величина рыночной стоимости Объекта оценки	руб. без учета НДС	3 719 681	

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с договором № 11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером: 46:29:102317:539.

Оценка проведена по состоянию на 24 августа 2020 года в целях утверждения Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

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

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

3 719 681

***(Три миллиона семьсот девятнадцать тысяч шестьсот восемьдесят один) рубль
без учета НДС***

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

Генеральный директор
ООО «Оценка-Оптимум»

Фокина И.С.

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- Отчет выполнен в соответствии со Стандартами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку.

- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов или с какими-то иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему Отчету и заключенному договору.

- Факты, изложенные в Отчете об оценке, верны и соответствуют действительности.

- Приведенные анализы, мнения и выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами.

- Специалисты ООО «Оценка-Оптимум» являются профессиональными оценщиками, обладающими необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами, а также имеющими достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

- Ни одно лицо, кроме подписавших данный Отчет, не оказывали профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный Отчет.

- Ответственность ООО «Оценка-Оптимум» по услугам в области оценочной деятельности застрахована.

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

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

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

14. ГЛОССАРИЙ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, 2, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, применяются следующие термины и определения:

Общие понятия оценки

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подходы к оценке

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Виды стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418).

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке

не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

15. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

1. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
2. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
3. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.;
5. Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.

Научная литература:

1. Федотова М.А. Оценка недвижимости (бакалавриат)/М.А.Федотова.- М.:КноРус, 2018.-176 с.
2. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков (пятое издание, переработанное). М., КНОРУС. 2017 г.
3. Карпова М.И. Путеводитель по земельному кодексу. Издательство: Экспертно-аналитический центр РАН. 2017 г.
4. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов.- М.:КноРус, 2019, 640 с.ю

5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Издательство: Кнорус. 2016. С. 352.
6. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Бакулина А.А. Девелопмент в недвижимости. Монография. Издательство: КноРус. 2017 г.
7. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Якубова Д.Н., Бакулина А.А. Основы оценки стоимости имущества. Издательство: КноРус. 2014 г.
8. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические методы оценки стоимости имущества. Издательство Маросейка, 2014 г.
9. Маслов, Борис Григорьевич Математические методы в оценке: учетно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости". Учебное пособие. Гриф УМО МО РФ / Маслов Борис Григорьевич. - М.: Дело и сервис (ДиС), 2018. - 634 с.
10. Оценка недвижимости. – 11-е изд./Пер. с англ. Под общ.ред. И.Л. Артеменкова.- 2-е изд., испр. и доп. М., 2007.
11. Данные портала СтатРиелт .
12. Справочники Оценщика недвижимости, под редакцией Л. А. Лейфера.
13. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001 г.
14. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, Издательство «СПбГТУ», 1997.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости/Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело,1998.
16. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. – М.: Дело, 1995.

realty.yandex.ru/offer/7567836223365541807/

Американская муз... Отправить SMS Стена **БИОМЕТРИЧЕСКО...** Заполнение плате... Как заказывать с п... Моя Валенсиана Записки скучного... Заказать поп-арт к... Booking.com: For

Планировка
Схема размещения

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

8 000 000 ₺

204,2 м², торговое помещение

+7 (906) 576-09-65

Максим Иванов
Агентство

Описание

204,2 м² — общая площадь 1 этаж из 5 3 м — высота потолков

Отделка — косметический ремонт Выделенной электрической мощности 25 кВт Заведения питания в здании нет
Мебели нет

Комментарий продавца

Предлагаем к продаже торговое помещение площадью 204,2 кв.м. по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 25

ЛОКАЦИЯ:
ТЦ Олимпийский расположен в исторически сложившейся торговой зоне Курска-рядом с Центральным рынком, в самом центре транспортной развязки, которая соединяет три городских округа. Центр города, первая линия;
Рядом расположены: Сбербанк, Россельхозбанк, Курский Цирк, здания Администрации области и города, Знаменский кафедральный собор;

Характеристики помещения:
Помещение расположено на 1 этаже ТЦ;
Вход, большое крыльцо со стороны ул. Сосновская;
Большая бесплатная парковка на 200 машиномест у Цирка;
Платные и бесплатные машино/места у Ц Рынка;
Остановки общественного транспорта у входа в ТЦ;
2 специализированных кондиционера;
Приточно-вытяжная вентиляция;
Удобный пандус для погрузки/выгрузки;
Несколько мокрых точек, канализация д. 100;
Комнаты для хранения инвентаря;
Также есть специализированные подсобные помещения, для обработки продуктов питания;
Общедолева собственность на прилегающие коридоры;
Охранная и пожарная сигнализация;
В этом помещении можно организовать бизнес любого направления: общественное питание, торговая точка, бытовые услуги.

ОАН#2

avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_95_m_1918276298

Американская муз... Отправить SMS Стена **БИОМЕТРИЧЕСКО...** Заполнение плате... Как заказывать с п... Моя Валенсиана Записки скучного... Заказать поп-арт к...

Помещение свободного назначения, 95 м² 5 090 000 ₺

Добавить в избранное Добавить заметку 20 июля в 20:59

8 903 639-57-72

Написать сообщение

Курская Недвижимость
Агентство
На Avito с октября 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Игорь

№ 1918276298, 1257 (+15)

Площадь: 95 м²

Курская область, Курск, Советская ул., 12
р-н Центральный Показать карту

Продам помещение свободного назначения с поквартирным отоплением. В данный момент помещение используется под общепит. 2 отдельных входа, удобная транспортная развязка, большой пеший и авто трафик. Рассмотрим все варианты оплаты все вопросы по телефону или при просмотре.

ОА №3

Доходный подход

avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_185_m_1950882873

Помещение свободного назначения, 185 м² 82 350 ₪ в месяц
залог 82 350 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 10 августа в 13:08



8 951 332-07-77

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Курская Недвижимость
Агентство
На Авито с октября 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

№ 1950882873. 218 (+3)

Площадь: 185 м²

Курская область, Курск, ул. Димитрова
р-н Центральный [Показать карту](#)

Сдается в аренду помещение свободного назначения по ул. Димитрова общей площадью 185 кв.м. Два торговых помещения 77 и 69 кв.м. Высокие потолки 3 м. Запасной выход, есть возможность пристройки летней террасы. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение.

Центр города, шикарная транспортная развязка. Своя парковочная зона на 50 машиномест. Большой пешеходный и автомобильный трафик.

В шаговой доступности располагаются: Банки, Центральный ЗАГС, магазин "Пятерочка", кафе, больница, поликлиника.

Северный рынок, ТРЦ Central Park, парк "Бородино".

Есть другие помещения по ул. Димитрова, Кати Зеленко, Володарского.

От собственника без комиссии.

ОА №1

Курск - Коммерческая недвижимость - Снять - Помещение свободного назначения

Аренда цоколя центральном р-не

85 500 Р в месяц
залог 85 500 Р

8 906 693-69-96

Написать сообщение

Алексей
Арендодатель
На Avito с 30 июня 2020

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1957847150, 228 (+2)

Площадь: 187 м²

Курская область, Курск, ул. Гайдара, 10
р-н Центральный

Показать карту

Сдаю в аренду цокольное помещение 187 кв.м. В центральном районе г. Курск. Здании в котором расположено помещение произведена полная реконструкция в 2015 году. Ремонт в помещении выполнен под общепит (кухня), пол и полностью стены выложены белым кафелем, проведена мощная вытяжка с вентиляцией, есть камеры под хранение продуктов. Есть несколько отдельных входов в помещение с улицы. Помещение соответствуем всем необходимым требованиям под размещение кухни. Идеально подойдет под приготовление пищи для доставки по городу, выгодное местоположение в центре. Так же помещение можно использовать под любые другие цели, можем предоставить арендные каникулы в случае необходимости произвести ремонт или подготовить помещение под себя. Есть большая огородная парковка для автомобилей.

ОА №2

avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_145_m_1981576279

Курск - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Снять - Торговое помещение

Торговое помещение, 145 м²

55 000 ₴ в месяц
залог 55 000 ₴

8 920 701-00-00

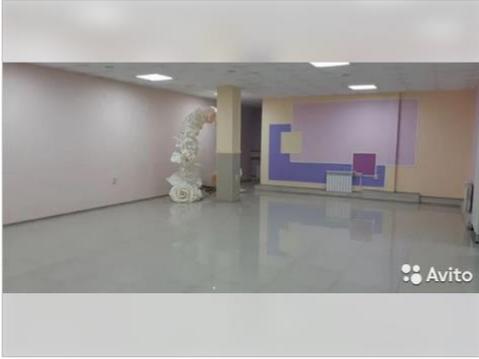
Написать сообщение

Роман
Агентство
На Авито с июля 2013

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1981576279, 114 (+3)



Площадь: 145 м²

Курская область, Курск, 2-й Запольный пер., 32
р-н Центральный

Показать карту

Сдается цокольное помещение от собственника 145 кв.м., Отдельно стоящее здание. Отличное месторасположение на 1 линии по ул. Запольная, парковка, в 30 м. остановка общественного транспорта, место под рекламу на здании, отдельный вход, охрана, интернет, запасной выход. Отлично подходит под магазин, кафе, бар. Сделан качественный ремонт, 2 сан.узла.

ОА №3

Информация, использованная в оценке

Данные для подтверждения скидки на торг при продаже

The screenshot shows a listing for an office space (130 m²) on the CИАН.ru website. The listing includes a main photo of a brick building, a price of 5,500,000 RUB, and a price history table. The price history shows a downward trend from 8,280,000 RUB in November 2019 to 5,500,000 RUB in June 2020. The listing also features a contact number and a 'Пожаловаться' button.

Дата	Цена (RUB)	Изменение (RUB)
18 июня 2020	5 500 000	- 760 000
2 июня 2020	6 260 000	- 300 000
12 мая 2020	6 560 000	- 340 000
8 ноября 2019	6 900 000	- 1 380 000
8 ноября 2019	8 280 000	

The screenshot shows a listing for a free-use space (73 m²) on the CИАН.ru website. The listing includes a main photo of an empty room, a price of 3,980,000 RUB, and a view statistics pop-up window. The pop-up window shows a line graph of views over the last 10 days, with a peak of 3 views on August 13th. The listing also features a contact number and a 'Пожаловаться' button.

Дата	Количество просмотров
11.08	0
12.08	0
13.08	3
14.08	0
15.08	0
16.08	0
17.08	0
18.08	0
19.08	0
20.08	1

Иркутск.cian.ru/sale/commercial/210551287/

Пулс рынка Аналитика бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору

циан Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека

Недвижимость в Иркутске > Коммерческая > Продажа офиса в Иркутске > Правобережный > улица Богдана Хмельницкого

5 июл, 05:49 187 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 142 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный район, улица Богдана Хмельницкого

4 602 051 Р

Статистика просмотров за последние 10 дней

188 просмотров с даты создания объявления 20.06.2019
1 просмотр за последние 10 дней

Дата	Количество
11.08	0
12.08	0
13.08	0
14.08	0
15.08	0
16.08	0
17.08	0
18.08	0
19.08	0
20.08	1

23 фото

142 м² Площадь 2 из 2 Этаж Свободно Помещение

kursk.cian.ru/sale/commercial/215156417/

Пулс рынка Аналитика бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору

циан Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека

Недвижимость в Курске > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Курске > Центральный > проспект Вячеслава Клыкова

5 ноя, 11:15 89 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 135 м²

Курская область, Курск, Центральный, просп. Вячеслава Клыкова, 60 На карте

14 700 000 Р

История цены

19 авг 2019	14 700 000 Р	- 2 940 000 Р
15 авг 2019	17 640 000 Р	

7 фото

135 м² Площадь -1 из 10 Этаж Занято до авг 2023 Помещение

ID 575559
Еще 3 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

kursk.cian.ru/sale/commercial/221606289/

Путь рынка Аналитика бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека + Разместить объявление

Недвижимость в Курске > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Курске > Центральный > Дружининская улица

3 июл, 12:24 211 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 193,8 м²

Курская область, Курск, Центральный, Дружининская ул., 7А На карте

В избранное

5 800 000 ₽

История цены

28 мая 2020	5 800 000 ₽	▲ 400 000 ₽
20 дек 2019	5 400 000 ₽	▼ 400 000 ₽
22 ноя 2019	5 800 000 ₽	▲ 800 000 ₽
22 ноя 2019	5 000 000 ₽	▼ 1 960 000 ₽
22 ноя 2019	6 960 000 ₽	▼ 0 ₽
15 ноя 2019	6 960 000 ₽	

11 фото

193,8 м² 1 из 13 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Показать телефон
Написать сообщение

ryazan.cian.ru/sale/commercial/221974755/

Офис (А), 270 м²

Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, Сенная ул., 10к3 На карте

В избранное

5 500 000 ₽

20 571 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

2 фото

270 м² -1 из 1 Свободно А
Площадь Этаж Помещение Класс

Арт. 17673701 Продаётся коммерческое помещение. Общая площадь 270 кв.м. Нового кирпично-монолитного дома. Централизованная канализация. Помещение класса А. Отдельный ход с улицы.

Удовольствие от перемен Ваши забота и ответственность наши. Продажа и аренда: Рязань и Рязанская область. Делайте выгодные инвестиции в вечные ценности. Ответственный подход к делу и многолетний опыт. "АН Таврос". Приходите к нам и живите лучше.

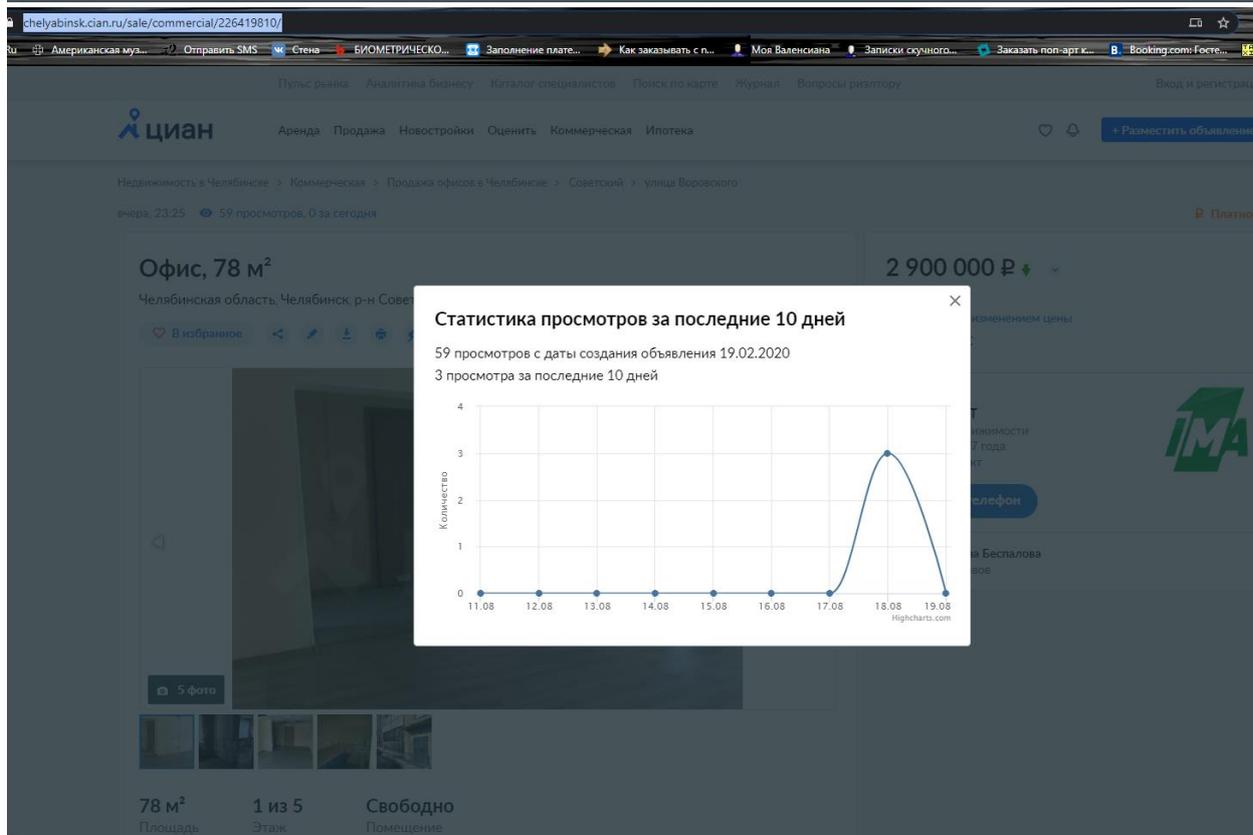
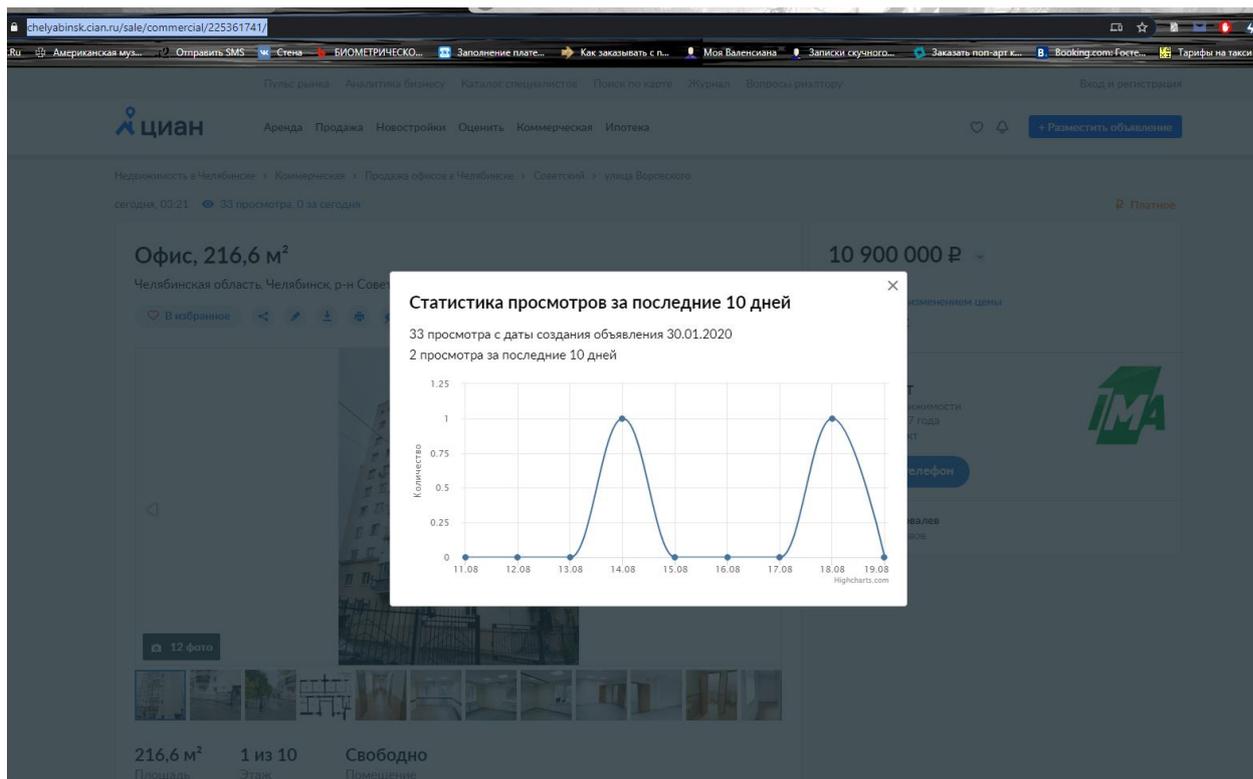
ТАВРОС

636-13-77

Статистика просмотров за последние 10 дней

133 просмотра с даты создания объявления 21.11.2019
5 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
11.08	0
12.08	1.0
13.08	0
14.08	0
15.08	1.0
16.08	1.0
17.08	0
18.08	0
19.08	1.0
20.08	1.0



chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/170657934/

Пульс рынка Аналитика бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Ввод и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека + Разместить объявление

Недвижимость в Челябинске > Коммерческая > Продажа офиса в Челябинске > Советский > улица Елькина
сегодня, 07:00 149 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 78 м² 3 500 000 Р

Челябинская область, Челябинск, р-н Советский

В избранное

Статистика просмотров за последние 10 дней

149 просмотров с даты создания объявления 07.02.2018
4 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество
11.08	0
12.08	0
13.08	0
14.08	0
15.08	0
16.08	0
17.08	1
18.08	2
19.08	1

4 фото

78 м² 1 из 5 Свободно
Площадь Этаж Помещение

novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/223101668/

Пульс рынка Аналитика бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Ввод и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека + Разместить объявление

Недвижимость в Новосибирске > Коммерческая > Продажа офисов в Новосибирске > Центральный > Ипподромский > улица Селезнева
19 авг, 16:11 96 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 315 м² 35 000 000 Р

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный мкр. Ипподромский, ул. Селезнева
47 На карте

В избранное Пожаловаться

История цены

13 фев 2020	35 000 000 Р	+ 4 060 000 Р
12 дек 2019	39 060 000 Р	+ 10 001 250 Р
11 дек 2019	49 061 250 Р	

19 фото

315 м² 2 из 3 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Назаров и Партнеры
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 209 объектов

Показать телефон

Татьяна Приходько
Нет отзывов

chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/227024251/

Пулсь рынка Аналитика бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека + Разместить объявление

Недвижимость в Челябинске > Коммерческая > Продажа офисов в Челябинске > Центральный > Лесопарковая улица
вчера, 08:34 83 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 186,6 м²
в ЖК «Лесопарковый», Дом 3, сдан
Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, Лесопарковая ул., 7 На карте

История цены

7 авг 2020	16 500 000 ₽	+ 1 400 000 ₽
14 июн 2020	17 900 000 ₽	+ 1 900 000 ₽
12 мар 2020	19 800 000 ₽	+ 3 960 000 ₽
2 мар 2020	23 760 000 ₽	

16 500 000 ₽

8 фото

186,6 м² Площадь 1 из 24 Этаж Свободно Помещение

Показать телефон

Сердце города

chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/222326861/

Пулсь рынка Аналитика бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека + Разместить объявление

Недвижимость в Челябинске > Коммерческая > Продажа офисов в Челябинске > Парковый-2 мкр > Центральный > улица Петра Сумина
вчера, 06:32 56 просмотров, 1 за сегодня

Офис, 65 м²
Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, Парковый-2 микрорайон, мкр. Парк Петра Сумина, 8 На карте

История цены

14 апр 2020	2 800 000 ₽	+ 1 900 000 ₽
28 ноя 2019	4 700 000 ₽	

2 800 000 ₽

4 фото

65 м² Площадь 1 из 10 Этаж Свободно Помещение

Показать телефон

PRIMAINVEST
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 1234 объекта

Екатерина Беспалова
Нет отзывов

ryazan.cian.ru/sale/commercial/220790312/

Недвижимость в Рязани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Рязани > Железнодорожный > Большой центр > Вокзальная улица

вчера, 18:43 388 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 218 м²

Рязанская область, Рязань, р-н Железнодорожный, мкр. Большой центр, Вокзальная ул., 1

6 750 000 ₽

История цены

27 июл 2020	6 750 000 ₽	↑ 200 000 ₽
8 мая 2020	6 950 000 ₽	↑ 200 000 ₽
11 мар 2020	7 150 000 ₽	↑ 350 000 ₽
5 ноя 2019	7 500 000 ₽	↑ 1 500 000 ₽
1 ноя 2019	9 000 000 ₽	

В избранное



10 фото

ПСН 218 м² в центре Рязани

218 м² Площадь
1 из 9 Этаж
Свободно Помещение

ИНV PROPERTY

Показать телефон

ryazan.cian.ru/sale/commercial/211831767/

Недвижимость в Рязани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Рязани > Советский > Центральный > улица Пожалостина

1 мая, 09:26 267 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 125 м²

Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, ул. Пожалостина, 46

4 900 000 ₽

История цены

18 ноя 2019	4 900 000 ₽	↑ 300 000 ₽
5 июл 2019	5 200 000 ₽	↑ 1 040 000 ₽
5 июл 2019	6 240 000 ₽	

В избранное



10 фото

125 м²

125 м² Площадь
1 из 10 Этаж
Свободно Помещение

Показать телефон

Написать сообщение

Офис, 132,5 м²
в торгово-офисном комплексе «на ул. Московская, 15»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Московская ул., 15 На карте
Кремлевская Площадь Тукая

История цены

Дата	Цена (RUB)	Изменение (RUB)
14 дек 2019	4 500 000	+ 100 000
14 ноя 2019	4 600 000	+ 50 000
27 сен 2019	4 650 000	+ 50 000
27 мар 2019	4 700 000	+ 50 000
15 мар 2019	4 750 000	+ 50 000
23 фев 2019	4 800 000	+ 150 000
17 янв 2019	4 950 000	

4 350 000 Р

132,5 м²
Площадь

5 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

ПРОДАЕТСЯ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В ЦЕНТРЕ Г.КАЗАНИ ПЛОЩАДЬЮ 132,5 кв.м.
По улице Московская, дом 15, этаж 5 (мансарда):
Площадь 132,5 кв.м, включает в себя 4 кабинета, фойе, туалет и кухню с кухонным гарнитуром и бытовой техникой.
С парковкой проблем не возникнет расположен офис на против "Цума".
В офисах кондиционеры, телефонная связь, интернет.
Ремонт сделан, комнаты можно переделать по-своему усмотрению.
Удобное расположение в центре города.
Рядом находится улицы Лео-Булевная, Чернышевского., Казань г. Вахитовский, Московская улица 15, м. Кремлевская, м. Площадь Тукая, продается Офис, общ. пл. 132,5 кв.м., 5/5 этаж

Данные "Справочников оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов":

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 45

Отношение цен 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	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
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	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Данные экспертного опроса

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость и арендные ставки объектов офисно-торгового назначения наличия отдельного входа.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

221

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высокклассная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4%	17,8%
2. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9%	18,2%
3. Высокклассная торговая недвижимость	11,6%	6,2%	16,9%

Данные аналитического портала "СтатРиэлт":

← → ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2214-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii

СТАТРИЭЛТ
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 13.07.2020 г.\)](#)

- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,42	0,31
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

← → ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2213-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 13.07.2020 г.\)](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), 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 (C, 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	0,13	0,15
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 13.07.2020 г.)

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,85	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,68	0,93	0,83	0,85	0,81	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,85	0,81	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,86	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,94	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,94	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,91	0,89	0,87

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московский области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.



На Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 13.07.2020 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов StatRиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,84	0,77
1.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	0,89
1.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,98	0,89
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,86
2.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,06	0,97
2.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,10	1,04
2.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,08	1,00
3. Складских и производственных помещений:				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,05	0,96
1.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	0,91
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,86	0,81
1.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,99	0,94
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
2.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,09	1,04
2.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,07	1,00

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС № 200005-035-000040

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Оценка-Оптимум»
109316, г. Москва, Остاپовский проезд, д. 3, стр. 6-7, офис 209, ПАУ ЦФО
Тел./факс (495) 287-48-60/287-48-62
ИНН 7722284629
р/с 40702810101200003918 в ОАО «АЛЬФА-БАНК»
к/с 30101810200000000593
КПП 772201001, БИК 044525593

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

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

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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	4 250,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 200005-035-000040 от 17.03.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «01» апреля 2020 г. по «31» марта 2021 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор № 200005-035-000040 от 17.03.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p>Страховщик: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. Миронова О.А./</p> <p><small>Поиск оформлен. Выдана О.И.С. Дата выдачи «17» марта 2020 г.</small></p>	<p>Страхователь: ООО «Оценка-Оптимум»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>М.П. /Фокина И.С./</p>
--	--





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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1731845098

Настоящий Полис подтверждает факт вступления в силу Договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «07» мая 2019 г. (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «22» мая 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Мастеров Илья Витальевич Адрес по месту регистрации: Орловская обл., гор. Орел, ул. Цветаевой, д. 5А, кв. 32 Дата рождения: «22» февраля 1991 г. Паспорт: серия 5410 № 197282 выдан: «07» апреля 2011 г. Межрайонным отделом УФМС России по Орловской области E – mail: masterov@vsk-gr.ru тел. (495) 269-77-99
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «04» июня 2020 г. по 24 часа 00 минут «03» июня 2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «04» июня 2018 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	По настоящему Договору франшиза не установлена.
6. Страховая премия:	10 700 (Десять тысяч семьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Договор страхования ответственности оценщика № 922/1731845098 от «22» мая 2020 г.; - Заявление на страхование ответственности оценщика от «21» мая 2020 г.; - Копия Свидетельства СРО № 000539 от «03» октября 2018 г.; - Правила страхования ответственности оценщиков от «07» мая 2019 г.
Представитель страховщика: Поляница М.А. Алексеев Е.А.	Код: 30609047 Код: 31178867

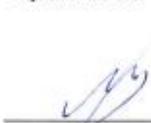
Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

Заместитель начальника
Дирекции продаж «Нагорный»

М.П.  /Макаров А.С.

Страхователь:

 /Мастеров В.И.
(подпись)





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 011214-1

« 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мастерову Илье Витальевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » апреля 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 967, Тел.: (495) 726-47-42, www.option.ru



006773 - KA1

18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № <u>24.01.2020</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 46:29:102317:539	

Номер кадастрового квартала:	46:29:102317
Дата присвоения кадастрового номера:	26.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 46-46-01/046/2009-883
Адрес:	Курская область, г. Курск, ул. Ватулина, дом 25, помещение VIII
Площадь, м²:	156,4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	872671,34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	46:29:102317:60
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесенном жилому помещению к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилью помещений нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Объекту недвижимости с кадастровым номером 46:29:102317:46 в рамках проведения работ по исключению ошибочно внесенных сведений о ранее учтенных объектах капитального строительства присвоен статус «неактуальный»
Получатель выписки:	Маркус Дариса Ивановна

Государственный регистратор прав	И.С.Ленина
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)

ГОРОВОЦОВА Т.В.



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

(код объекта недвижимости)		
Лист № <u>24.01.2020</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Кадстровый номер:		Всего листов выписки: _____
		46:29:102317:539

1. Правообладатель (правообладатели):	Маркус Лариса Ивановна, 06.11.1957 год рождения. Место рождения: город Москва. Гражданство: Российская Федерация. СНИЛС: 020-796-320 39. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467644, дата выдачи: 27.11.2002 г. Орган, выдавший документ: Паспортный стол №3 ОВД Пресненского района города Москвы.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 46:29:102317:539-46/001/2020-9, 24.01.2020 г.
3. Документы-основания:	3.1. Решение Хамовнического районного суда города Москвы по Делу №2-375/2019 от 28.05.2019 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор прав (полное наименование должности)	А.С.Львих	(подпись)	(подпись, фамилия)
---	-----------	-----------	--------------------



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

ГОРОВОЦОВА Т.В.

Имя из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение		[код объекта недвижимости]	
Лист № 24.01.2020	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
Кадстровый номер:		46:29:102317:539	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

План этажа

Масштаб 1: данные отсутствуют

Государственный регистратор прав	А.С.Левых
План № 24.01.2020	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ
ГОРОВОЦОВА Т.В.

Справка по объекту г. Курск, ул. Ватутина, дом 25, помещение VIII

Информация об объекте

Площадь	156,4
Адрес	г. Курск, ул. Ватутина, дом 25, помещение VIII https://yandex.ru/maps/-/CCQleMfMWD
Кадастровый номер	46:29:102317:539
Право собственности оформлено	Произведена 24.01.2020
Описание объекта	1 этаж 2-этажного офисного здания. Отдельный вход.
Состояние объекта	Хорошее

Фотографии объекта

--	--

Данные о предыдущем владельце:

Наименование юрлица	ООО "РС-ИНВЕСТ"
ИНН/ОГРН	ИНН: 7725666288

Данные о предыдущей Управляющей компании:

Наименование юрлица	
ИНН/ОГРН	

Сводные данные о контактных лицах на объекте

Род деятельности	ФИО	Контактные данные
Арендатор Ресторан	Александр	+7 961 199-06-66

Данные о расходах объекта: коммуналка, иные расходы

Вид расхода	Основание расхода	Периодичность	Сумма, руб	Примечания
Электричество				

Водоснабжение и водоотведение				
Газ				
Отопление				
Капитальный ремонт				
Охрана				
Иное				
УК				

Данные о доходах

Вид дохода	Основание дохода	Периодичность	Сумма, руб	Примечания
Аренда		1 раз в месяц	60 000	Договор в стадии перезаключения

Отчет о посещении объекта

Дата посещения	Кто посещал	Отчет о посещении
	Кононыхин Д.А.	К моменту посещения помещение уже было закрыто из-за пандемии. Удалось встретиться с арендатором. Он обещал скинуть фотки и начать процесс оформления документов как-только немного спадут ограничения

Что делать по объекту:

Проблема/задача	Дата постановки задачи	Срок	Ответственный	Шаги выполнения	Результат
Перезакключаем договоры поставки ресурсов			Арендатор	Работа активизировалась только в июле. До этого не работали поставщики. Телефоны не отвечали, а приехать было нельзя, офисы закрыты.	
Перезакключаем договор аренды			Кононыхин Д.А.	Готовлю договор	

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Москва

Дело № А40-90960/16-103-95

25 мая 2017 г.

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

УСТАНОВИЛ:

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

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению дело по существу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РЕШИЛ:

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

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

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

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

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

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

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

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

Судья

С.В. Гончаренко

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

Дело № А40-90960/16-103-95

26 мая 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 26 мая 2020г.**В полном объеме определение изготовлено 26 мая 2020 г.**

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Палкиной М.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи М.А. Немковой, рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о банкротстве гражданина-должника Маркус Ларисы Ивановны отчет финансового управляющего,

в судебное заседание явились:**от финансового управляющего:** не явились, извещены;**от должника:** не явились, извещены;**от ООО «Внешпропромбанк:** Саленко Е.В. по довер. от 12.04.2018,**У С Т А Н О В И Л:**

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 25.05.2017 г. по настоящему делу Маркус Л.И. признана несостоятельным (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Рожков Ю.В., соответствующие сведения опубликованы 03.06.2017 г. в газете «Коммерсантъ» № 98.

В судебном заседании подлежал рассмотрению отчет финансового управляющего о результатах проведения процедуры реализации имущества гражданина.

В судебное заседание не явились финансовый управляющий и должник, извещены судом о времени и месте судебного заседания с соблюдением требований Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Суд в порядке ч. 3 ст. 156 АПК РФ проводит судебное заседание в отсутствие не явившихся лиц.

В суд 19.05.2020 в электронном виде от финансового управляющего поступило ходатайство о продлении реализации имущества должника на один месяц.

Представитель ООО «Внешпропромбанк не возражал против продления процедуры реализации имущества должника на один месяц.

Изучив материалы дела, исследовав все представленные доказательства, суд пришел к выводу об обоснованности ходатайства о продлении срока реализации имущества гражданина, поскольку на дату проведения настоящего судебного заседания финансовым управляющим должника не выполнены в полном объеме все мероприятия, предусмотренные Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», в частности не завершены мероприятия по реализации имущества должника, не произведены расчеты с кредиторами.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» срок реализации имущества гражданина может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 32, 213.24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 123, 156, 159, 184, 185, 223 АПК РФ,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Продлить срок реализации имущества гражданина-должника Маркус Ларисы Ивановны по делу о банкротстве на один месяц.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего о результатах проведения процедуры реализации имущества гражданина **на 19.11.2020 на 12 час. 00 мин., зал 7019**, 7 этаж в помещении суда по адресу: 115191, Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Обязать финансового управляющего заблаговременно до даты окончания процедуры реализации имущества гражданина представить письменный отчет по результатам проведения процедуры реализации имущества гражданина с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов, а также ходатайство о продлении срока либо о завершении реализации имущества гражданина.

Определение может быть обжаловано в четырнадцатидневный срок со дня принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

М.В. Палкина



14020009146357

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

Дело № А40-90960/2016-103-95

26 июня 2020 года

Арбитражный суд города Москвы

в составе судьи М.В. Палкиной,

рассмотрев вопрос об исправлении опечатки в определении суда резолютивной части, оглашенной в порядке ст. 176 АПК РФ от 26.05.2020 и в определении в полном объеме от 26.05.2020 по делу № А40-90960/2016-103-95 по рассмотрению отчета финансового управляющего в рамках дела о банкротстве Маркус Л.И.,

без вызова сторон

Суд установил: при изготовлении печатного текста определения суда резолютивной части, оглашенной в порядке ст. 176 АПК РФ от 26.05.2020 и в определении в полном объеме от 26.05.2020, была допущена опечатка в первом абзаце резолютивной части определений, а именно, вместо правильного:

«Продлить срок реализации имущества гражданина-должника Маркус Ларисы Ивановны по делу о банкротстве на шесть месяцев», ошибочно указано:

«Продлить срок реализации имущества гражданина-должника Маркус Ларисы Ивановны по делу о банкротстве на один месяц.»

В четвертом абзаце мотивировочной части определения в полном объеме от 26.05.2020 была допущена опечатка, а именно, вместо правильного:

«В суд 19.05.2020 в электронном виде от финансового управляющего поступило ходатайство о продлении реализации имущества должника на шесть месяцев.» ошибочно указано: «В суд 19.05.2020 в электронном виде от финансового управляющего поступило ходатайство о продлении реализации имущества должника на один месяц.»

Так как неточность является случайной ошибкой, и исправление не затронет существа судебного акта, арбитражный суд вносит исправление в первый абзац резолютивной части определений; в четвертый абзац мотивировочной части определения в полном объеме от 26.05.2020.

Руководствуясь ст. ст. 179, 184, 185 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Внести исправления в печатный текст суда в первый абзац резолютивной части, оглашенной в порядке ст. 176 АПК РФ от 26.05.2020 и в первый абзац резолютивной части определения в полном объеме от 26.05.2020.

Читать определение суда в следующей редакции:

«Продлить срок реализации имущества гражданина-должника Маркус Ларисы Ивановны по делу о банкротстве на шесть месяцев»», далее по тексту.

Внести исправления в печатный текст суда в четвертый абзац мотивировочной части определения в полном объеме от 26.05.2020.

Читать определение суда в следующей редакции:

«В суд 19.05.2020 в электронном виде от финансового управляющего поступило ходатайство о продлении реализации имущества должника на шесть месяцев.»

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий месяца, со дня вынесения определения.

Судья

Палкина М. В.