



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ОЦЕНКА-ОПТИМУМ

Россия, Москва, Остаповский 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

№ 21/2020

**об оценке рыночной стоимости нежилых помещений с
кадастровыми номерами: 62:29:0080089:808,
62:29:0080089:809, расположенных по адресу:
Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 59/12**

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 нежилых помещений с кадастровыми номерами: 62:29:0080089:808, 62:29:0080089:809.

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:

Наименование	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080089:808	3 794 109
Нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080089:809	1 794 748
ИТОГО	5 588 857

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	9
2.4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
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.....	13
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.....	18
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	20
4.1.	МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ.....	20
4.2.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
5.	АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И РЫНКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЯЕМУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
5.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
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	25
5.4.	ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	29
5.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
5.6.	ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	35
5.7.	ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	37
6.1.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	37
6.2.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	38
6.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	39
7.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	40
7.1.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	40
7.2.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	40
7.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	41
7.4.	ВЫВОД	41

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	42
8.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	43
8.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	43
8.3. ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	44
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	49
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	50
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	50
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	56
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	57
9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	58
9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	60
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	64
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	65
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ	66
14. ГЛОССАРИЙ	67
15. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ	70
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..	72
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	87
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	96

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	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 62:29:0080089:808, 62:29:0080089:809
Общая площадь, кв.м	<ul style="list-style-type: none"> кад. №62:29:0080089:808 - 275,8 кв.м.; кад. №62:29:0080089:809 - 122,5 кв.м.
Местонахождение	<ul style="list-style-type: none"> кад. №62:29:0080089:808 - Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 59/12, пом. Н11; кад. №62:29:0080089:809 - Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 59/12, пом. Н12
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 62:29:0080089:808	руб. (без учета НДС)	3 800 524	Не применялся	3 787 693
Нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080089:809	руб. (без учета НДС)	1 856 896	Не применялся	1 732 600

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Наименование	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080089:808	3 794 109
Нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080089:809	1 794 748
ИТОГО	5 588 857

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	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 62:29:0080089:808, 62:29:0080089:809
Общая площадь, кв.м	<ul style="list-style-type: none"> • кад. №62:29:0080089:808 - 275,8 кв.м.; • кад. №62:29:0080089:809 - 122,5 кв.м.
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	<ul style="list-style-type: none"> • кад. №62:29:0080089:808 - Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 59/12, пом. Н11; • кад. №62:29:0080089:809 - Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 59/12, пом. Н12
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	<p><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></p> <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

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)».

	оценщики.
Допущения и ограничения при проведении оценки	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в п. 2.3 настоящего Отчета

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
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	044552603
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	Диплом о профессиональной переподготовке Международной академии

профессиональных знаний в области оценки	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.

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.

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты 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 объектам 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	Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости

3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По состоянию на дату оценки оцениваемые объекты не используются.

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	
	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип Объекта оценки	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Текущее использование	Не используется	Не используется
Функциональное назначение	Офисное	Офисное
Местоположение	Рязанская область, г Рязань, ул Есенина, д 59/12, пом Н11	Рязанская область, г Рязань, ул Есенина, д 59/12, пом Н12
Линия расположения	1 линия	1 линия
Техническое состояние	Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт)	Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
Состояние внутренней отделки	Стандартная офисная отделка, требующая ремонта	Стандартная офисная отделка, требующая ремонта
Кадастровый номер	62:29:0080089:808	62:29:0080089:809
Общая площадь, кв.м	275,8	122,5
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены	
Этаж расположения	Подвал, 1	Подвал, 1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть
Планировка	Коридорно-кабинетная	Коридорно-кабинетная
Инженерные коммуникации	Центральные	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	

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

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

Наименование	Показатель
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

3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 59/12.

Подробное местоположение объекта оценки представлено на следующем рисунке:

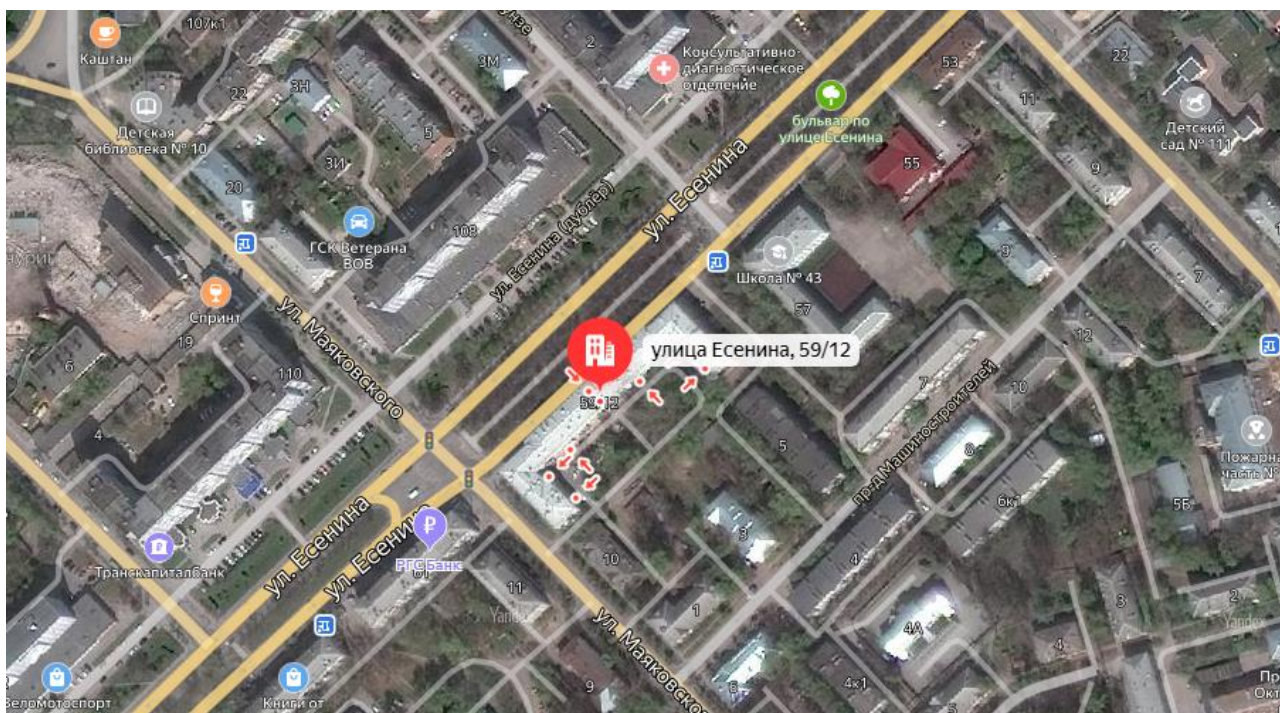


Рис. 1 – Подробное местоположение объекта оценки

Рязань⁵ — город в России, административный центр Рязанской области и Рязанского муниципального района. Входит в тридчатку крупнейших городов России.

Население (оценка) — 539 290 чел. (2020). Занимает территорию в 224 км² на высоте 130 м над уровнем моря, при этом часть его территории является анклавом, окружённым территорией Рязанского района. Город областного значения, образует муниципальное образование городской округ город Рязань.

Расположен на высоком правом берегу Оки при впадении в неё реки Трубеж, в центре Восточно-Европейской равнины, в 180 км к юго-востоку от Москвы.

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

Крупный научный, военный и промышленный центр. Город обслуживает два аэродрома, два железнодорожных и автобусный вокзал, два речных порта, имеющих выходы к морям бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов и Каспийского моря.

Окружающая застройка

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

Объекты оценки обеспечены всеми инженерными коммуникациями, необходимыми для их 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

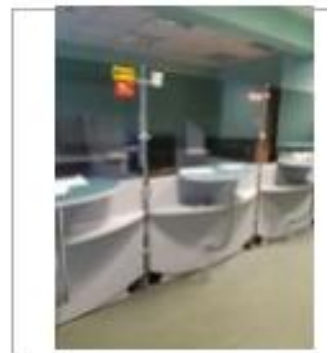
Не выявлены.

3.7. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Состояние объекта оценки оценивается как неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт конструктивных элементов).

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.

Объекты оценки представляют собой помещения с коридорно-кабинетной планировкой, расположенные в окружении офисно-торговой застройки, техническое состояние которых требуется капитального ремонта.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений (близлежащей застройки), расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из конструктивных особенностей и технического состояния объекта оценки, Оценщиком сделан вывод о том, что физически его возможно использовать только по прямому функциональному назначению - в качестве офисов - после проведения капитального ремонта.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность. Такое физически возможное и юридически правомочное использование, которое обеспечивает максимальный доход владельцу недвижимости. Учитывая выводы предыдущего раздела, Оценщик сделал вывод о том, что максимально эффективно, экономически приемлемо использовать данные объекты недвижимости согласно функциональному назначению - в качестве офисов - после проведения капитального ремонта.

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 объектов оценки является максимальной при использовании их в качестве офисной недвижимости после проведения капитального ремонта.

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 оценки⁶

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 -

⁶ 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 Рязанской области
в июле 2020 года⁷

Наименование	Январь-июль 2020 г.	В % к январю-июлю 2019 г.	Июль 2020 г.	В % к		Справочно		
				июлю 2019 г.	июню 2020 г.	январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.	июль 2019 г. в % к	
							июлю 2018 г.	июню 2019 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	105,8	х	102,3	107,8	103,0 ²⁾	114,5 ²⁾	100,9 ²⁾
Индекс производства продукции сельского хозяйства	х	104,4	х	101,2	138,5	106,0	113,1	138,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	16 699,3	52,4	3 099,3	25,1	100,5	117,3	в 2,3 р.	198,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	119 988,3	100,8	18 771,1	100,1	107,8	103,5	102,3	101,9
Оборот общественного питания, млн рублей	3 551,5	86,0	572,7	100,7	123,3	103,1	106,6	94,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	27 179,6	88,0	3 391,1	85,5	100,4	99,2 ³⁾	98,0 ³⁾	99,5 ³⁾
Индекс потребительских цен	х	х	х	104,1	100,5	х	105,3	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок ¹⁾	х	х	х	100,0	99,1	х	104,2	98,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾ :								
номинальная, рублей	35 232,6	106,1	38 062,8	107,1	105,1	105,2	104,5	98,5
реальная	х	103,0	х	102,8	104,7	99,1	99,7	98,8
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	х	х	15 841	в 3,9 р.	115,9	х	103,9	97,5

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) Данные за 2019 год уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 2020 года на новый 2018 базисный год.

3) Оперативные данные за 2019 год уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

4) Данные за I полугодие, июль 2020 г.; относительные показатели приведены в % к I полугодью, июню и маю соответствующих лет.

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.

⁷ Источник: <https://ryazan.gks.ru/statpublications/document/43901?print=1>

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТАХ⁸

Во 2 квартале - начале 3 квартала 2020 года офисная недвижимость города Рязани представлена следующими объектами:

- Здания советской постройки, перепрофилированные под офисные центры;
- Современные офисные центры, построенные после 2000 года;
- Офисы на первых этажах жилых домов или отдельностоящие офисы крупных компаний.

Ранее (до 2004 года) рынок офисной недвижимости был в основном представлен перепрофилированными помещениями в зданиях бывших НИИ и заводов, бывшими детскими садами, офисами на первых этажах жилых домов.

Пополнение рынка качественных офисных помещений происходит не только благодаря строительству специализированных бизнес-центров, но и размещению офисов на первых этажах новых жилых домов.

В настоящее время в городе имеются следующие бизнес центры:

- «Европа» бизнес центр, г.Рязань, ул. Вокзальная, д. 41. Бизнес центр «Европа» представляет собой современное офисное здание с ярким инновационным фасадом и доминирующим панорамным остеклением, полностью соответствующее европейским стандартам деловых комплексов класса «В». Планировка офисов – свободная. Интерьер мест общего пользования выдержан в элегантном стиле, на территории здания предусмотрены зоны отдыха. Перед комплексом функционирует парковочная стоянка. Общая площадь 6000 кв.м. Аренда офиса 7 200 руб./кв.м в год.

- «Флагман» бизнес центр, г.Рязань, ул.Татарская, д. 21. Здание построено в современном стиле, интерьер мест общего пользования выполнен в элегантном деловом стиле. В холле первого этажа функционирует стойка центральной рецепции, перед зданием расположилась просторная парковочная стоянка. Общая площадь 9000 кв.м. Аренда офиса 4 800 руб./кв.м в год.

- «Капитал Атрон» бизнес центр, г.Рязань, ул. Маяковского, д. 1А. Для делового комплекса характерны высокий уровень ремонта и современное техническое оснащение. Кроме того, бизнес центр располагает развитой инфраструктурой, представленной кафе, рестораном, банкоматами, просторной парковочной стоянкой и многим другим. Деловой комплекс состоит из пяти разноэтажных корпусов, в одном из которых верхние этажи отданы апартаменту. Общая площадь 27000 кв.м. Аренда офиса 4 800 руб./кв.м в год.

Торговые Центры Рязани:

- «Премьер» торговый центр, г. Рязань, ш. Московское, д. 21. Торговозвлекательный центр «Премьер» открылся в 2012 году в г. Рязани. ТРК имеет три уровня. На территории ТРК расположены около 150 магазинов известных брендов одежды и обуви, сувениров и подарков, ювелирные салоны. Общая площадь – 100000 кв.м.

⁸ Источник: <https://srb62.ru/2020/08/20/chto-proishodit-na-rynke-nedvizhimosti-ryazani/>

- «Малина» торговый центр, г.Рязань, ул. Соборная, д. 15А. Торговоразвлекательный центр «Малина» открылся в 2008 году в г. Рязани. ТРК имеет три уровня. На территории ТРК расположены магазины известных брендов, супермаркет «Перекресток». В ТЦ постоянно проходят масштабные мероприятия для детей и взрослых: представления, презентации, модные показы и ярмарки, мастер-классы, праздники и конкурсы, соревнования и турниры, выставки и концерты. Для удобства посетителей в ТЦ «Малина» работают рестораны и кафе, аптека, салон связи, банкоматы и терминалы оплаты, детская площадка, зоны Wi-Fi, химчистка. А также популярный кинотеатр «Малина». Общая площадь – 27000 кв.м.

- «Барс на Московском» ТЦ, г.Рязань, ш. Московское, д. 5А. Торговый центр «Барс на Московском» является старейшим и самым известным торговым центром в г. Рязани. Впервые ТЦ открыл свои двери для посетителей в 1985 году и до настоящего времени остается символом разнообразного выбора товаров, высокого качества и отличного стиля. На четырех этажах ТЦ расположились более 200 магазинов. Общая площадь - 50000 кв.м., арендуемая – 37000 кв.м.

- «Атрон Сити» торговый центр, г.Рязань, ул. Ленина, д. 21. Торговоразвлекательный центр «Атрон Сити» открылся в 2005 года в г. Рязани. ТРК имеет семь этажей. На семи уровнях ТРЦ «Атрон Сити» расположены более 100 магазинов, продуктовый супермаркет, супермаркет парфюмерии и косметики «Л'Этуаль», мебельные салоны, салоны украшений и подарков, салоны красоты, сервисные услуги, фитнес центр, детский развлекательный центр с роллердромом «Атрошка», клуб-ресторан «Небо», уникальная смотровая площадка. Общая площадь – 17000 кв.м., арендуемая – 14000 кв.м.

Современных, хорошо оборудованных объектов производственноскладской недвижимости в Рязани немного. Большая часть объектов данного типа недвижимости в городе - наследие советских времен.

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Рязани и Рязанской области по типу недвижимости, на начало сентября 2019 года, выглядит следующим образом.

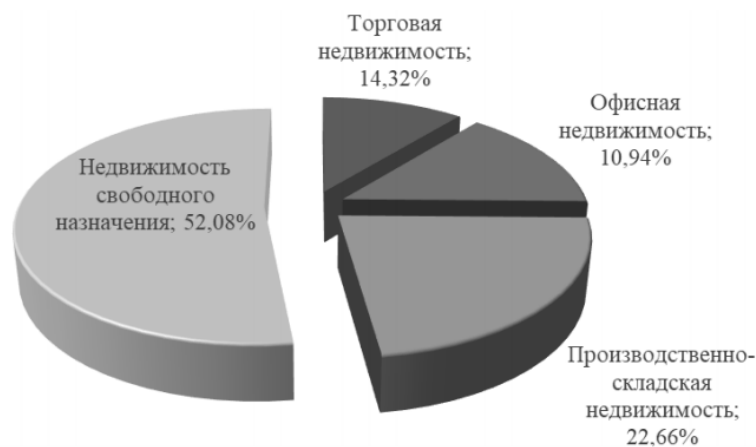


Рис. 2 – Распределение совокупного предложения по продаже коммерческой недвижимости Рязани и Рязанской области по типу недвижимости

Больше всего к продаже предлагается недвижимости свободного назначения – 52,08%, на втором месте производственно-складская недвижимость – 22,66%, далее следуют торговая недвижимость – 14,32% и офисная – 10,94%.

По количеству предложений лидирует город Рязань (310 предложений), далее – Рязанский район (9), Рыбновский район (7), Михайловский район (6), Шиловский район (6), по 5 предложений представлены в районах: Кораблинский, Пронский, Ряжский, по 4 предложения представлены в Скопин, Сасово, Касимов и Клепиковском районе.

По 2 предложения к продаже коммерческой недвижимости в Рязанской области представлено в районах: Александро-Невский, Ермишинский, Захаровский, Скопинский, Спасский.

Далее представлены средние, минимальные и максимальные цены кв.м. коммерческой недвижимости в целом по Рязанской области.

Табл. 3 – Диапазоны удельных цен коммерческой недвижимости Рязанской области

Тип недвижимости	Продажа (руб./кв.м)		
	среднее значение	минимальное	максимальное
Офисная недвижимость	44 278	15 169	112 759
Торговая недвижимость	46 527	2 239	200 000
Производственно-складская недвижимость	9 997	75	40 000
Недвижимость свободного назначения	36 179	1 429	120 000

Минимальная цена 1 м² в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Пронском районе Рязанской области и составила 15 169 руб. Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Центральном, Советском округе г.Рязань и составило 112 759 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте офисной недвижимости по Рязанской области в целом – 44 278 руб.

Помимо г.Рязань, предложения к продаже офисной недвижимости также имеются только в Пронском районе Рязанской области.

Минимальная цена 1 м² в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Сасовском районе Рязанской области и составила 2 239 руб. Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Центральном, Советском округе г.Рязань и составило 200 000 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте торговой недвижимости по Рязанской области в целом – 46 527 руб.

Помимо г.Рязань, предложения к продаже торговой недвижимости также имеются в Сасово (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 88 311 руб.), Шиловском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 46 845 руб.), Кораблинском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 37 318 руб.), Михайловском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 46 419 руб.), Ряжском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 20 774 руб.), единичные предложения в Касимов, Скопин и районах: Клепиковский, Путятинский, Рыбновский, Сасовский, Старожиловский.

Минимальная цена 1 м² в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Пронском районе Рязанской области и составила 75 руб. Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Октябрьском округе г.Рязань и составило 40 000 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте производственно-складской недвижимости по Рязанской области в целом – 9 997 руб. Помимо г.Рязань, предложения к продаже производственно-складской недвижимости также имеются в Александро-Невском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 1 385 руб.), Захаровском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 8 256 руб.), Касимов (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 7 989 руб.), Кораблинском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 3 344 руб.), Михайловском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 2 966 руб.), Пронском районе (4 предложения, среднее значение 1 м² составило 2 444 руб.), Рыбновском районе (4 предложения, среднее значение 1 м² составило 9 421 руб.), Рязанском районе (8 предложений, среднее значение 1 м² составило 5 844 руб.), Скопин (3 предложений, среднее значение 1 м² составило 3 735 руб.), Спасском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 9 215 руб.), Шиловском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 3 629 руб.), единичные предложения в Сасово и Скопинском районе.

Минимальная цена 1 м² в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Скопинском районе Рязанской области и составила 1 429 руб. Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Центральном, Советском округе г.Рязань и составило 120 000 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте недвижимости свободного назначения по Рязанской области в целом – 36 179 руб. Помимо г.Рязань, предложения к продаже недвижимости свободного назначения также имеются в Ермишинском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 19 460 руб.), Клепиковском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 11 340 руб.), Рыбновском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 13 163 руб.), Ряжском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 10 195 руб.), единичные предложения в Касимов, Сасово и районах: Касимовский, Михайловский, Пителинский, Рязанский, Скопинский, Шиловский.

Анализируя полученную информацию можно сделать вывод, что рынок коммерческой недвижимости в Рязанской области находится в стадии формирования. Количество предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.Рязань составило 81% (общая выборка – 384), на долю области приходится лишь 19%.

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. 4 – 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.	6 240 000	05.07.2019	4 900 000	0,79	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/211831767/

Наименование	Адрес	Первоначальная цена предложения, руб.	Дата первоначального предложения	Цена предложения по состоянию на дату оценки, руб.	Коэффициент снижения	Источник
	Пожалостина, 46					
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. 3 – 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 среднетажной 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"⁹, 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

Корректировка на линию расположения

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

⁹ 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>

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁰, отношение удельной цены офисной недвижимости, расположенной внутри квартала, к удельной цене такой же недвижимости на первой линии улицы, составляет в среднем 0,85.

Техническое состояние

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной цены офисно-торговой недвижимости в неудовлетворительном состоянии (требуется капитальный ремонт) к удельной цене аналогичной недвижимости в рабочем состоянии составляет в среднем 0,71.

• 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 СтатРиэлт¹¹, 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.

¹⁰ 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>

¹¹ 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 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

Этаж расположения. Ниже представлена таблица из аналитического портала "СтатРиэлт"¹², отражающая зависимость арендных ставок 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
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

¹² 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 от 500 тыс. до 1 млн. 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	1,02	1,05	1,09	1,12	1,14	1,17	1,19
	50-100	0,98	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,17
	100-250	0,95	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13
	250-500	0,92	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,09
	500-1000	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06
	1000-1500	0,87	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	1500-3000	0,85	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,01
	>3000	0,84	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,99	1,00

Рис. 4 – 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"¹³, операционные расходы для офисной недвижимости составляют в среднем 30% от действительного валового дохода.

Ставка капитализации

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁴, ставка капитализации для офисной недвижимости составляет в среднем 15%.

¹³ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2214-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-07-2020-goda>

¹⁴ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2213-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-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 НЕДВИЖИМОСТИ¹⁵

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.

¹⁵ 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.

Объекты оценки представляют собой встроенные помещения.

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.

Учитывая объем предоставленной информации, а также тип оцениваемого имущества (офисная недвижимость), **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. Рязани, сопоставимые по основным ценообразующим параметрам.

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

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Табл. 5 – Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип сделки		Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Факт сделки (предложение, сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оферты		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	г Рязань, ул Есенина, д 59/12, пом Н11	г Рязань, Сенная ул., 10к3	г Рязань, ул. Каширина, 4	г Рязань, ул. Радищева, 59А	г Рязань, ул. Право-Лыбедская, 50
Район города	Культурный и исторический центр 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	Право собственности
Техническое состояние	Требует капитального ремонта	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Линия расположения	Первая линия	Внутри квартала	Первая линия	Внутри квартала	Первая линия
Этаж расположения	Подвал, 1	Цоколь	1	Цоколь	Цоколь
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Общая площадь здания, кв.м.	275,80	270,00	79,00	135,90	250
Цена предложения с учетом НДС, руб.		5 500 000	3 120 000	4 077 000	6 500 000
Цена предложения с		20 370	39 494	30 000	31 200

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
учетом НДС, руб./кв.м.					
Источник информации		https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/221974755/	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/237668219/	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/237427809/	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/233655083/

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. 6 – 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. 5 – Матрица поправочных коэффициентов на площадь для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Табл. 7 – Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м.	275,80	270,00	79,00	135,90	250,00
Корректировка на площадь		1,000	0,810	0,910	0,910

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. 8 – Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г Рязань, ул Есенина, д 59/12, пом Н11	г Рязань, Сенная ул., 10к3	г Рязань, ул. Каширина, 4	г Рязань, ул. Радищева, 59А	г Рязань, ул. Право-Лыбедская, 50
Район города	Культурный и исторический центр 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	1,000

Корректировка на этаж расположения. Для расчета корректировки использовались данные аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁶. 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. 9 – Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения	Подвал, 1	Цоколь	1	Цоколь	Цоколь
Корректировка на этаж расположения		1,031	1,000	1,031	1,031

¹⁶ 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>

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 цены офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,85.

Корректировка вводилась к объекту-аналогу №4 в размере 1,176 ($1/0,85=1,176$), поскольку он не обеспечен отдельным входом, в отличие от Объекта оценки.

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"¹⁷, отношение удельной цены офисной недвижимости, расположенной внутри квартала, к удельной цене такой же недвижимости на первой линии улицы, составляет в среднем 0,85.

Корректировка вводилась согласно вышеприведенным данным к объектам-аналогам №1 и №3 в размере 1,176 ($1/0,85=1,176$).

Корректировка на техническое состояние

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 в неудовлетворительном состоянии (требуется капитальный ремонт) к удельной цене аналогичной недвижимости в рабочем состоянии составляет в среднем 0,71.

Корректировка вводилась согласно вышеприведенным данным ко всем объектам-аналогам в размере 0,71.

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.

¹⁷ Источник: <https://statielt.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>

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. 10 – Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. помещения площадью 275,8 кв.м. в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м.	20 370	39 494	30 000	31 200
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на дату продажи	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на условия продажи (предложения)	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на цену предложения	0,750	0,750	0,750	0,750
Корректировка на общую площадь	1,000	0,810	0,910	0,910
Корректировка на местоположение	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на этаж расположения	1,031	1,000	1,031	1,031
Корректировка на наличие отдельного входа	1,000	1,000	1,000	1,176
Корректировка на линию расположения	1,176	1,000	1,176	1,000
Корректировка на техническое состояние	0,710	0,710	0,710	0,710
Скорректированная цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м.	13 152	17 035	17 626	18 331
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м.	16 536			

Рыночная стоимость второго оцениваемого помещения была определена путем внесения корректировки на площадь к удельной рыночной стоимости оцениваемого помещения площадью 275,8 кв.м., определенной в таблице выше.

Алгоритм расчета корректировок представлен в разделе 8.3. Отчета об оценке. Расчет рыночной стоимости оцениваемого помещения представлен в таблице ниже.

Табл. 11 – Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

кад №	Общая площадь	Корректировка на площадь	Скорректированная величина среднего значения, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
62:29:0080089:808	275,80	-	16 536	4 560 629	3 800 524
62:29:0080089:809	122,5	1,10	18 190	2 228 275	1 856 896

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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. 12 – Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип сделки		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Офисное со вспомогательными площадями	Офисное со вспомогательными площадями	Офисное со вспомогательными площадями	Офисное со вспомогательными площадями	Офисное со вспомогательными площадями
Адрес	г Рязань, ул Есенина, д 59/12, пом Н11	г Рязань, ул. Пожалостина, 12к1	г Рязань, ул. Горького 86	г Рязань, ул. Павлова, 32	г Рязань, ул. Семинарская, 15к2
Район расположения	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр города
Линия расположения	Первая линия	Внутри квартала	Первая линия	Первая линия	Внутри квартала
Корректировка на техническое состояние	Неудовлетворительное	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Этаж расположения	1	Цоколь	Цоколь	2	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м.	275,8	100	25	65	100
Запрашиваемая ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м. в год		4 200	4 800	5 538	6 000
Факт сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оферты		Актуально на дату оценки	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	Без учета коммунальных платежей
Источник информации		https://ryazan.cian.ru/rent/commercial/209219267/	https://ryazan.cian.ru/rent/commercial/216017518/	https://ryazan.cian.ru/rent/commercial/234080018/	https://ryazan.cian.ru/rent/commercial/238834312/

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 СтатРиелт¹⁸. На основании данных портала СтатРиелт, корректировка на цену предложения составляет 0,93.

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.

Табл. 13 – Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г Рязань, ул Есенина, д 59/12, пом Н11	г Рязань, ул. Пожалостина, 12к1	г Рязань, ул. Горького 86	г Рязань, ул. Павлова, 32	г Рязань, ул. Семинарская, 15к2

¹⁸ 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>

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Район города	Культурный и исторический центр 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	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"¹⁹, отношение удельной ставки офисной недвижимости, расположенной внутри квартала, к удельной ставке такой же недвижимости на первой линии улицы, составляет в среднем 0,87.

Корректировка вводилась согласно вышеприведенным данным к объектам-аналогам №1 и №4 в размере 1,149 ($1/0,87=1,149$).

Корректировка на этаж расположения. Для расчета корректировки использовались данные аналитического портала "СтатРиэлт"²⁰. Ниже представлена таблица из вышеуказанного источника, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от этажа.

¹⁹ 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>

²⁰ 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. 14 – Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения	1	Цоколь	Цоколь	2	1
Корректировка на этаж расположения		1,149	1,149	0,962	1,000

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.

Корректировка вводилась к объектам-аналогам №2 и №3 в размере 1,176 ($1/0,85=1,176$), поскольку они не обеспечены отдельным входом, в отличие от Объекта оценки.

Корректировка на техническое состояние

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 в неудовлетворительном состоянии (требуется капитальный ремонт) к удельной ставке аналогичной недвижимости в рабочем состоянии составляет в среднем 0,72.

Корректировка вводилась согласно вышеприведенным данным ко всем объектам-аналогам в размере 0,72.

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 от 500 тыс. до 1 млн. 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	1,02	1,05	1,09	1,12	1,14	1,17	1,19
	50-100	0,98	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,17
	100-250	0,95	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13
	250-500	0,92	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,09
	500-1000	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06
	1000-1500	0,87	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	1500-3000	0,85	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,01
	>3000	0,84	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,99	1,00

Рис. 6 – Матрица поправочных коэффициентов на площадь для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Табл. 15 – Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м.	275,80	100,00	25,00	65,00	100,00
Корректировка на площадь		0,910	0,960	0,890	0,910

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. 16 – Расчет размера арендной ставки за 1 кв.м. помещения общей площадью 275,8 кв.м.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Запрашиваемая ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м. в год	4 200	4 800	5 538	6 000
Корректировка на состав арендной ставки	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на передаваемые права	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на цену предложения	0,930	0,930	0,930	0,930
Корректировка на дату продажи	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на район расположения	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на линию расположения	1,149	1,000	1,000	1,149

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на этаж расположения	1,149	1,149	0,962	1,000
Корректировка на наличие отдельного входа	1,000	1,176	1,176	1,000
Корректировка на техническое состояние	0,720	0,720	0,720	0,720
Корректировка на площадь	0,910	0,960	0,930	1,000
<i>Скорректированная ставка аренды объектов-аналогов, руб./кв.м. в год</i>	<i>3 379</i>	<i>4 169</i>	<i>3 902</i>	<i>4 616</i>
Рыночная величина арендной ставки Объекта оценки с учетом НДС, руб./кв.м. в год	4 017			
Рыночная величина арендной ставки Объекта оценки без учета НДС, руб./кв.м. в год	3 348			

Рыночная величина арендной ставки второго оцениваемого помещения была определена путем внесения корректировки на площадь к удельной рыночной стоимости помещения площадью 275,8 кв.м., определенной в таблице выше.

Алгоритм расчета корректировок представлен в разделе 9.1. Отчета об оценке. Расчет рыночной величины арендной ставки представлен в таблице ниже.

Табл. 17 – Расчет рыночной величины арендной ставки Объекта оценки

Кад №	Общая площадь, кв.м.	Корректировка на площадь	Рыночная величина арендной ставки без учета НДС, руб./кв.м. в год
62:29:0080089:808	275,80	-	3 348
62:29:0080089:809	122,50	1,03	3 448

Расчет потенциального валового дохода представлен в таблице ниже.

Табл. 18 – Расчет потенциального валового дохода

Кад №	Общая площадь, кв.м.	Рыночная величина арендной ставки без учета НДС, руб./кв.м. в год	Потенциальный валовый доход без учета НДС, руб.
62:29:0080089:808	275,80	3 348	923 378
62:29:0080089:809	122,50	3 448	422 380

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. 19 – Расчет действительного валового дохода

Наименование	Кад. №62:29:0080089:808	Кад. №62:29:0080089:809
Потенциальный валовый доход без учета НДС, руб.	923 378	422 380
Скидка на недозагрузку, %	12,10%	12,10%
Суммарные потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб.	111 729	51 108
Действительный валовый доход без учета НДС, руб.	811 649	371 272

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;
 - Заработная 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"²¹, операционные расходы для офисной недвижимости составляют в среднем 30% от действительного валового дохода.

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

Табл. 20 – Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Кад. №62:29:0080089:808	Кад. №62:29:0080089:809
Действительный валовый доход без учета НДС, руб.	811 649	371 272
Операционные расходы арендодателя, % от ДВД	30%	30%
Операционные расходы арендодателя, руб.	243 495	111 382
Чистый операционный доход без учета НДС, руб.	568 154	259 890

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"²², ставка капитализации для офисной недвижимости составляет в среднем 15%.

²¹ 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>

Ставка капитализации принята согласно вышеприведенным данным в размере 15%.

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Табл. 21 – Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Кад. №62:29:0080089:808	Кад. №62:29:0080089:809
Чистый операционный доход без учета НДС, руб.	568 154	259 890
Ставка капитализации, %	15,0%	15,0%
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	3 787 693	1 732 600

²² 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. 22 - Результаты оценки, полученные при применении подходов

Объект оценки	Ед. изм.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080089:808	руб. (без учета НДС)	3 800 524	Не применялся	3 787 693
Нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080089:809	руб. (без учета НДС)	1 856 896	Не применялся	1 732 600

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. 23 - 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 $\pm 20\%$.

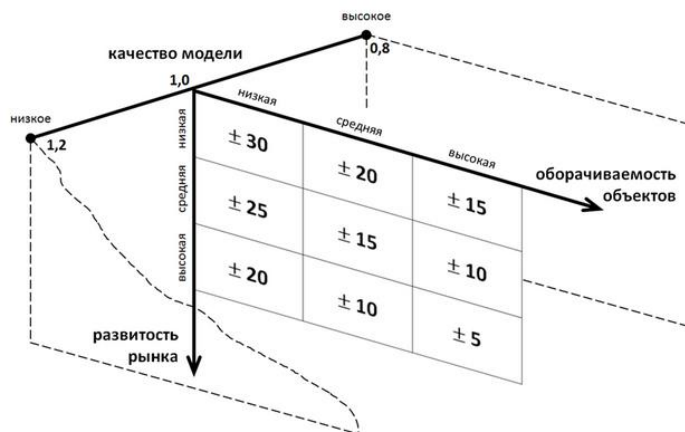


Рис. 7 – Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²³

Анализ показателя качества модели представлен в следующей таблице:

Табл. 24 - 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. 25 - Анализ диапазонов рыночной стоимости помещения площадью 275,8 кв.м.

Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход
Результаты оценки, полученные при применении подходов (руб. без учета НДС)	3 800 524	3 787 693
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	20%	20%
Показатель качества модели, ед.	1	1
Диапазон стоимости, ± %	20%	20%
Нижняя граница диапазона стоимости (Cmin), руб. без учета НДС	3 040 419	3 030 154
Верхняя граница диапазона стоимости (Cmax), руб. без учета НДС	4 560 629	4 545 232
Существенность отличий	Отличия несущественны	

Табл. 26 - Анализ диапазонов рыночной стоимости помещения площадью 122,5 кв.м.

Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход
Результаты оценки, полученные при применении подходов (руб. без учета НДС)	1 856 896	1 732 600
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	20%	20%
Показатель качества модели, ед.	1	1
Диапазон стоимости, ± %	20%	20%
Нижняя граница диапазона стоимости (Cmin), руб. без учета НДС	1 485 517	1 386 080
Верхняя граница диапазона стоимости (Cmax), руб. без учета НДС	2 228 275	2 079 120
Существенность отличий	Отличия несущественны	

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

Табл. 27 - Расчет согласованной рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Ед. изм.	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080089:808	руб. без учета НДС	3 800 524	3 787 693
Удельный вес	доли ед.	0,5	0,5
Согласованная величина рыночной стоимости Объекта оценки	руб. без учета НДС	3 794 109	

²³ Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Табл. 28 - Расчет согласованной рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Ед. изм.	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080089:809	руб. без учета НДС	1 856 896	1 732 600
<i>Удельный вес</i>	<i>доли ед.</i>	0,5	0,5
Согласованная величина рыночной стоимости Объекта оценки	руб. без учета НДС	1 794 748	

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с договором № 11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами: 62:29:0080089:808, 62:29:0080089:809.

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:

Наименование	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080089:808	3 794 109
Нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080089:809	1 794 748
ИТОГО	5 588 857

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.

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Аналоги Сравнительный подход

Офис (А), 270 м²
Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, Сенная ул., 10к3 На карте

5 500 000 Р
20 371 Р за м²

РПО
Таврос
Агентство недвижимости
Ещё 208 объектов
+7 910 636-13-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

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

ОА №1

Офис, 79 м²
Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, ул. Каширина, 4 На карте

3 120 000 Р
39 494 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 24001786
+7 915 622-78-76
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

79 м² 1 из 4 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продаю офис, чистое светлое помещение с новой отделкой

ОА№2


ryazan.cian.ru/sale/commercial/237427809/

Американская муз... Отправить SMS... Стена... БИОМЕТРИЧЕСКО... Заполнение плате... Как заказывать с п... Моя Валенсиана... Записки скучного... Заказать пол-арт к... Booking.com: Госте... Тарифы на

Свободное назначение, 135,9 м²

Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, ул. Радищева, 59А [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



8 фото

135,9 м²
Площадь

-1 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

Помещение в центре города по ул. Радищева, 59а. От собственника. Цоколь, отдельный вход, состояние помещения отличное, телефон/интернет, удобная парковка (со шлагбаумом), 5 минут от остановок общественного транспорта.

4 077 000 ₹ ↓
30 000 ₹ за м²

Татьяна
+7 910 505-29-55
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ОА №3

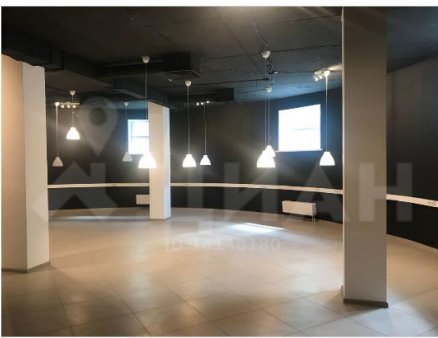
ryazan.cian.ru/sale/commercial/233655083/

Американская муз... Отправить SMS... Стена... БИОМЕТРИЧЕСКО... Заполнение плате... Как заказывать с п... Моя Валенсиана... Записки скучного... Заказать пол-арт к... Booking.com: Госте... Тарифы на

Свободное назначение, 250 м²

Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, ул. Правды-Лыбедская, 50 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



11 фото

250 м²
Площадь

-1 из 11
Этаж

Свободно
Помещение

Продам помещение в новом доме повышенной комфортности, площадь 250 кв.м. Перекресток ул. Горького и ул. Правды-Лыбедской. Цоколь с окнами, новый ремонт. Все подробности по телефону, просмотр в любое удобное время.

6 500 000 ₹ ↓
26 000 ₹ за м²

PRO
Единый городской центр недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 34 объекта

+7 960 566-85-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ОА №4

Доходный


ryazan.cian.ru/rent/commercial/209219267/

Американская муз... Отправить SMS Стена БИОМЕТРИЧЕСКО... Заполнение плате... Как заказывать с п... Моя Валенсия Записки скучного... Заказать поп-арт х... Booking.com: Госте... Тарифы на такси...


Офис (В), 100 м²

Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, ул. Пожалостина, 12к1 На карте

В избранное Поделиться Сохранить Пожаловаться



13 фото



100 м² Площадь -1 из 10 Этаж Свободно Помещение В Класс

Офис находится в самом центре города Рязань, недалеко от пл. Ленина. Состав помещения: большой холл, 3 кабинета, подсобка, санузел. Отдельный вход, цоколь, 4 окна. Состояние хорошее, пол-плитка, стены-пластик. Есть мебель: столы, стулья, стеклянные стеллажи, высота потолков 2,7 м., телефон, свой газовый котел, окна ПВХ. На все есть счетчики (газ, электричество, вода).

35 000 руб./мес. ↓

4 200 руб за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; комиссия 50%

PRO
Эксперт-недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 129 объектов

+7 953 743-72-73

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

Написать сообщение

ОА №1


ryazan.cian.ru/rent/commercial/216017518/

Американская муз... Отправить SMS Стена БИОМЕТРИЧЕСКО... Заполнение плате... Как заказывать с п... Моя Валенсия Записки скучного... Заказать поп-арт х... Booking.com: Госте... Тарифы на такси...


Офис, 25 м²

Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, ул. Горького, 86 На карте

В избранное Поделиться Сохранить Пожаловаться



6 фото



25 м² Площадь 1 из 3 Этаж Свободно Помещение

Сдам в аренду нежилое помещение в самом центре города Горького, д.86 в цоколе. 25 кв.м., санузел, с ремонтом, 10000. + счетчики первая линия домов.

10 000 руб./мес. ↓

4 800 руб за м² в год

PRO
Vitta
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 77 объектов

+7 920 986-81-61

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

ОА №2

ryazan.cian.ru/rent/commercial/234080018/


Офис, 65 м²
Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, ул. Павлова, 32 На карте

30 000 Р./мес.
5 538 Р за м² в год

Единый городской центр недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Ещё 34 объекта

+7 900 970-85-07
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



10 фото

65 м² Площадь
2 из 2 Этаж
Свободно Помещение

Сдам офисное помещение в Центре города. 2 этаж. Общая площадь 65 кв.м. Аренда 35000 рублей +коммунальные платежи. Холл +2 просторных кабинета. Звоните.

ОА №3

ryazan.cian.ru/rent/commercial/238834312/


Офис, 100 м²
Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, ул. Семинарская, 15к2 На карте

50 000 Р./мес.
6 000 Р за м² в год

PRO
ID 11071904

+7 905 691-74-56
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Видео 29 фото

100 м² Площадь
1 из 5 Этаж
Свободно Помещение

Сдам офисное помещение в Центре города, тихое и спокойное место для Вашей организации на первом этаже нового дома с закрытой территорией. В помещении 2 кабинета (14 и 12кв.м.) и большой зал (50кв.м) с коридором и санузлом. Ремонт добротный, видеонаблюдение Ваше (камеры на фасаде наши), интернет и оборудование в наличии, домофон. Парковка: дневное время 2 места во дворе около подъезда и 3,4 места справа от дома небольшая площадка для размещения Вашего транспорта. Индивидуальное отопление. Арендная плата плюс оплата газа, электроэнергии и воды, содержания жилья(2000р).

ОА №4

Информация, использованная в оценке

Данные для подтверждения скидки на торг при продаже

Офис, 130 м²
Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Нижняя Набережная, 125 [На карте](#)

История цены

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

Ещё 193 объекта

+7 964 218-07-01
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка.

130 м² Площадь
2 из 9 Этаж
Свободно Помещение

Свободное назначение, 73 м²
Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Дзержинского, 35 [На карте](#)

3 980 000 RUB
54 521 RUB за м²

PRO
Магазин Недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года

Статистика просмотров за последние 10 дней

345 просмотров с даты создания объявления 21.01.2019
3 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
11.08	0
12.08	0
13.08	2
14.08	0
15.08	0
16.08	0
17.08	0
18.08	0
19.08	0
20.08	1

73 м² Площадь
1 из 5 Этаж
Свободно Помещение

Продам помещение свободного назначения в центре города. Ул. Дзержинского, 35. 73м². Отдельный вход. 1я линия от дороги, большой пешеходный трафик. Выполнен ремонт.

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

Highcharts.com

История цены

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

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

Дата	Цена	Изменение
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 ₹	- 0 ₹

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 ₹

20 371 ₹ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRD
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

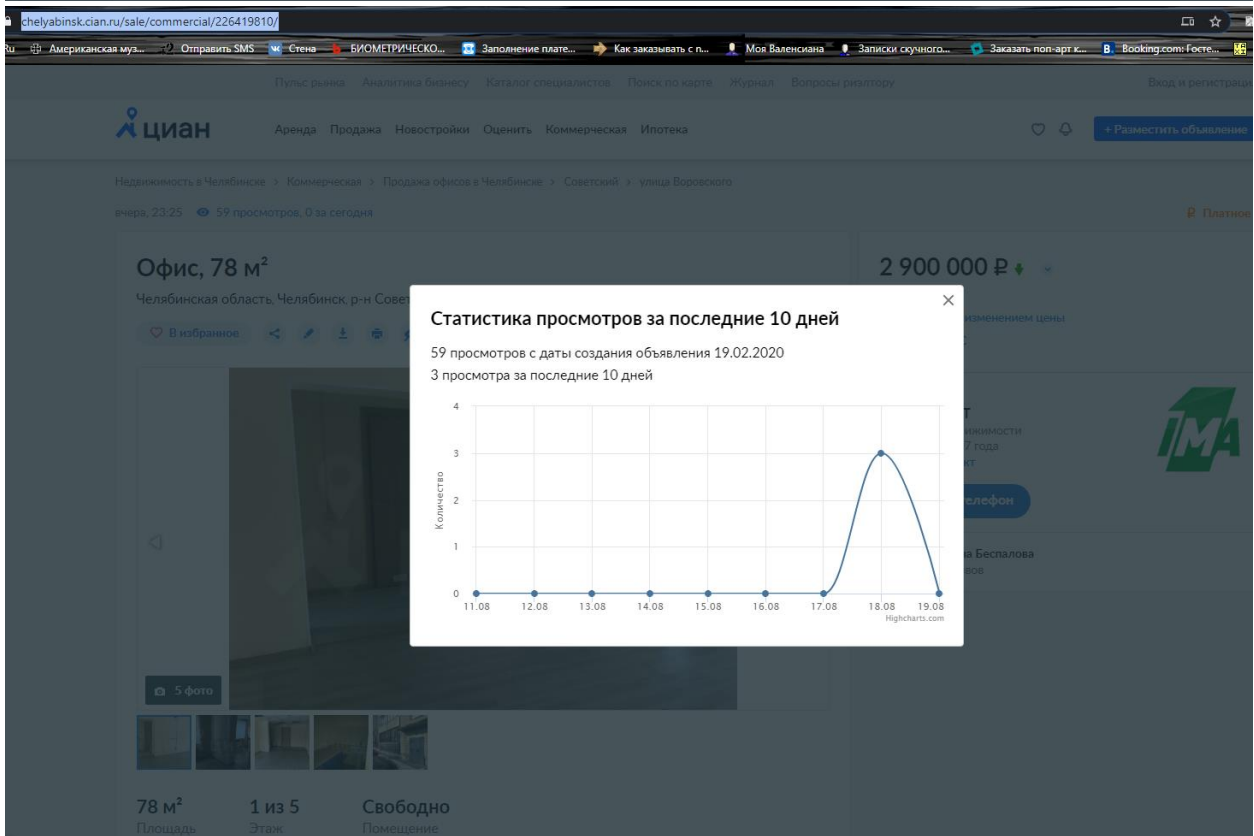
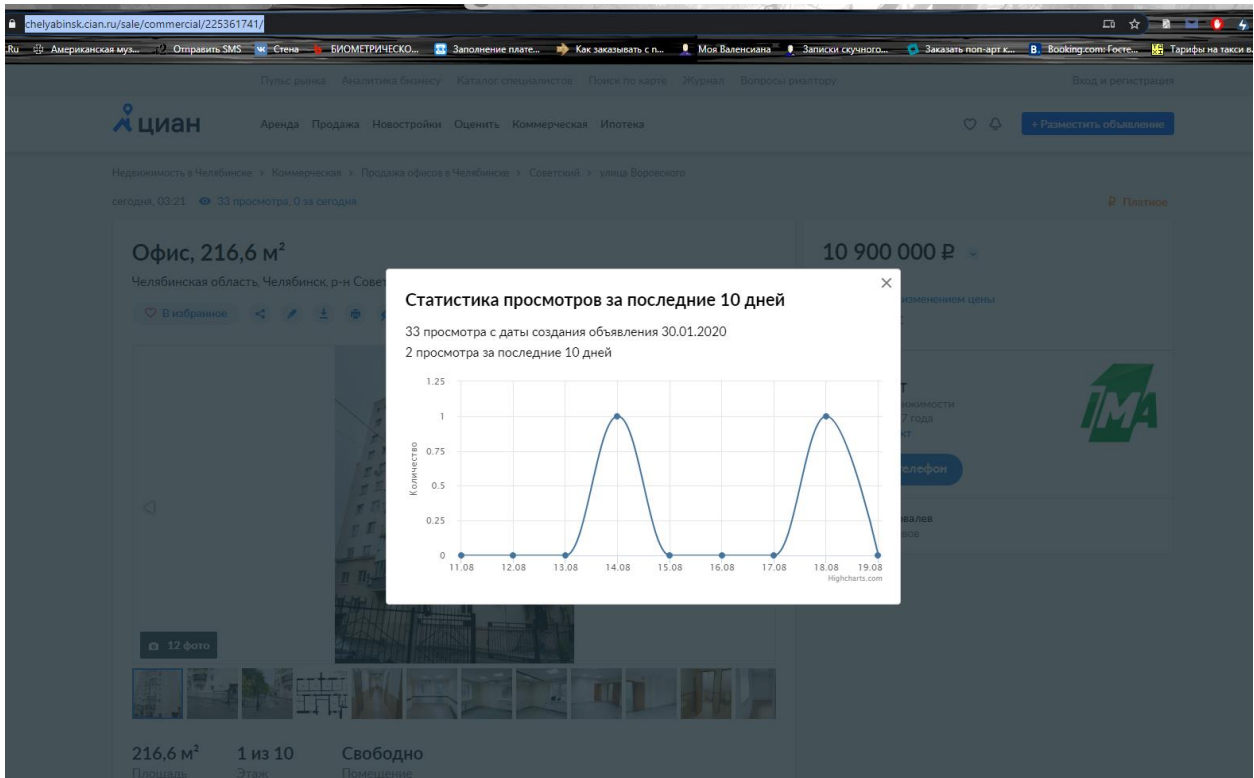
2 фото

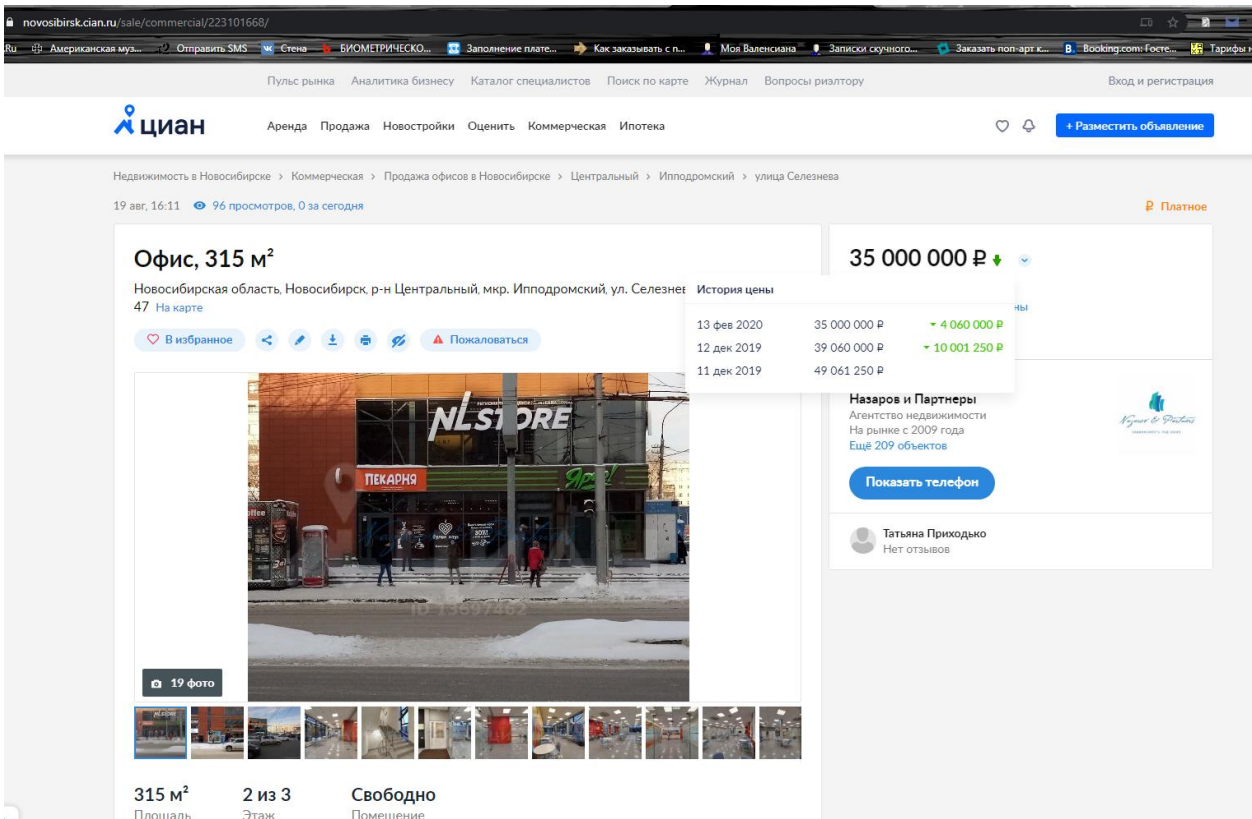
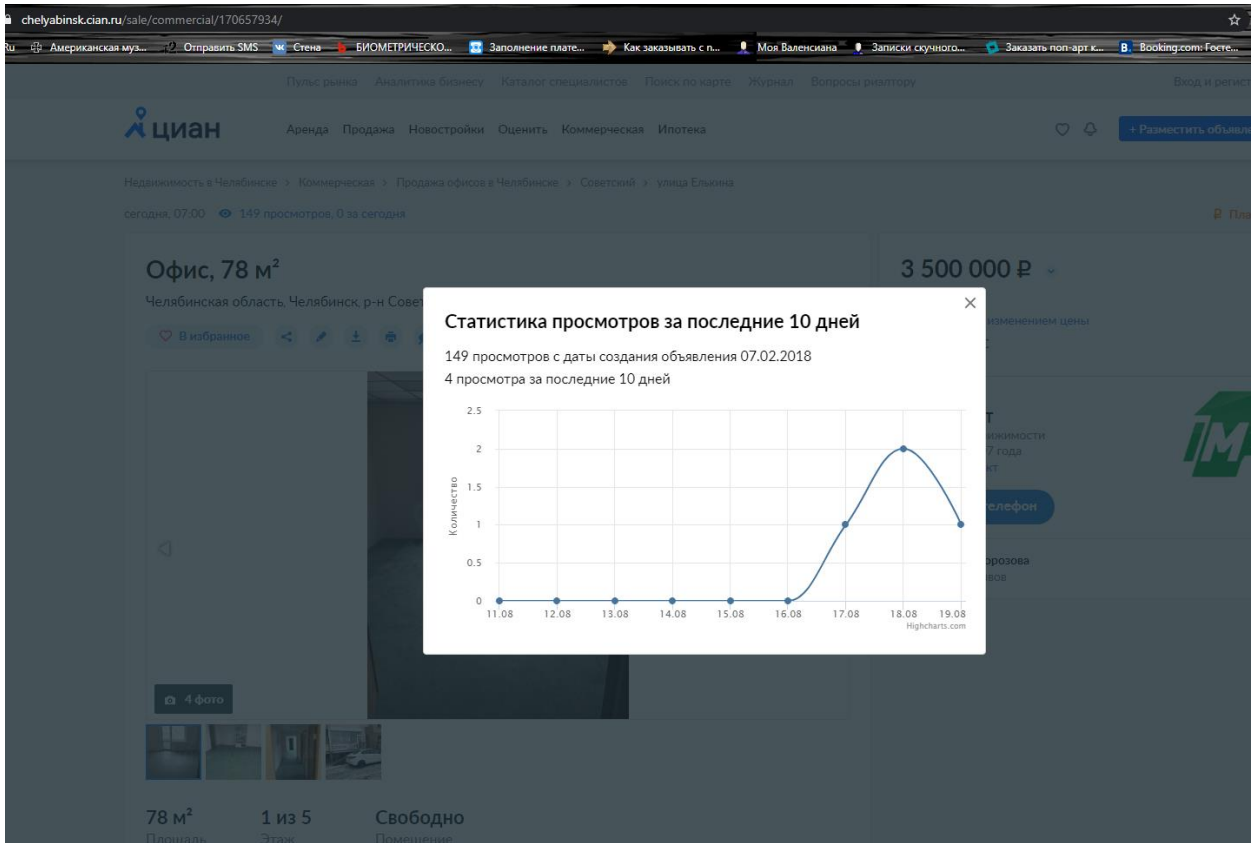
270 м² -1 из 1 Свободно А

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.





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 Пожлостина

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

Свободное назначение, 125 м²


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

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 парковочной 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-Бульварная, 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. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высокотрендовая 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. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9%	18,2%
3. Высокотрендовая 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.

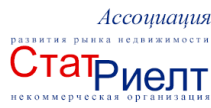
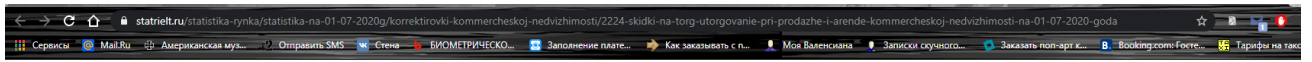
Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	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-миллиоников, 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

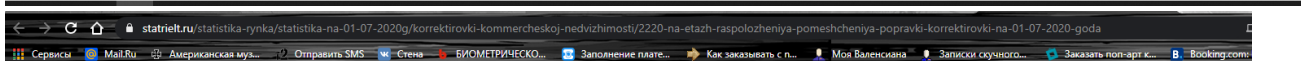
Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 13.07.2020 г.)

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, обширные.
- 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 километровых зоны от регионального центра, города Московской 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, Осташковский 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. 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)

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
№ 922/1731713493

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:	Горнова Татьяна Владимировна Адрес по месту регистрации: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 142, кв. 22 Дата рождения: «28» октября 1986 г. Паспорт: серия 45 08 № 938634 выдан: «13» ноября 2006 г. ОВД района Теплый стан города Москвы
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 (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	По настоящему Договору франшиза не установлена.
6. Страховая премия:	10 700 (Десять тысяч семьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Договор страхования ответственности оценщика № 922/1731713493 от «22» мая 2020 г.; - Заявление на страхование ответственности оценщика от «21» мая 2020 г.; - Копия Свидетельства СРО № 0026559 от «12» сентября 2019 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.

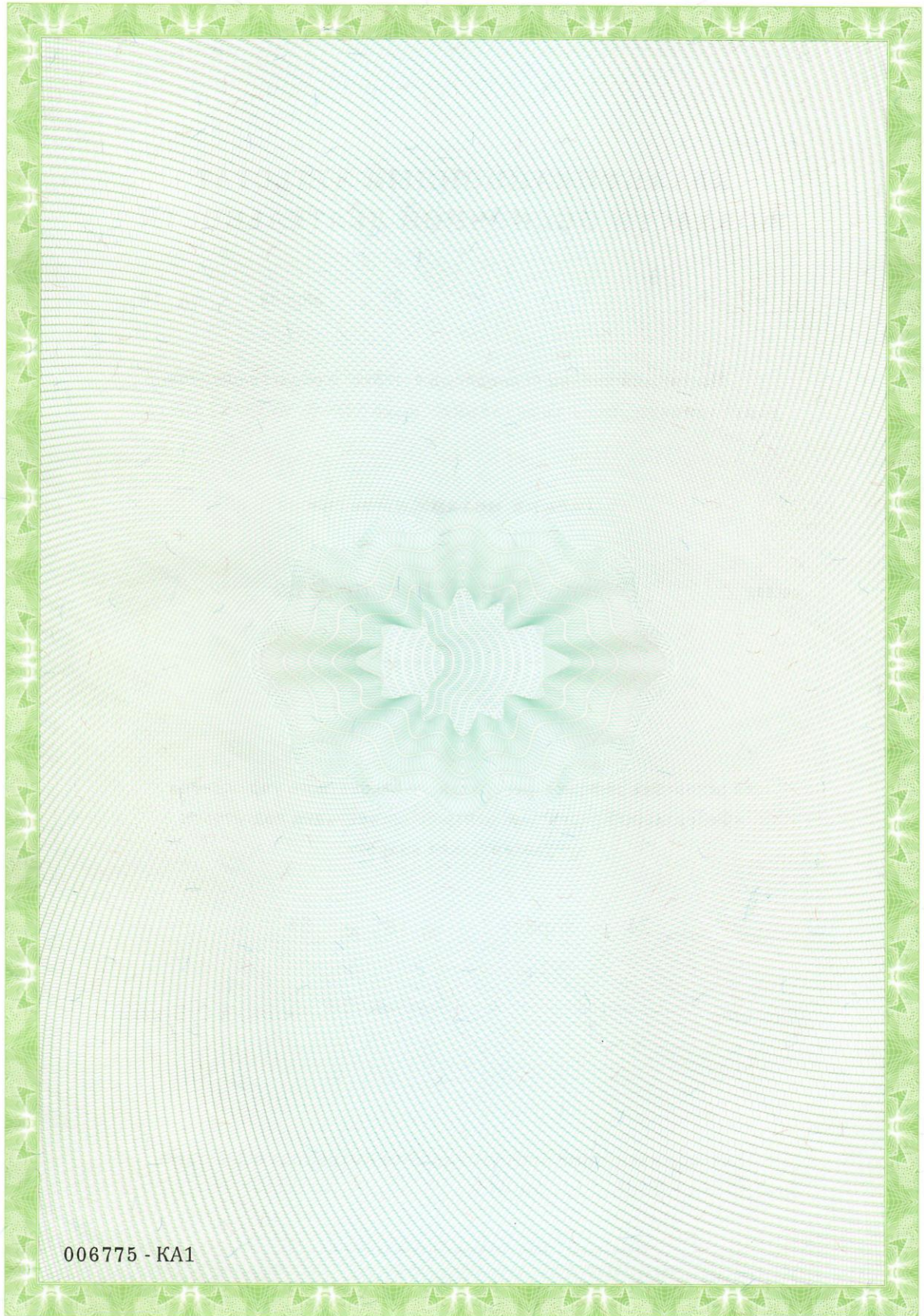


Страхователь:

/Горнова Т.В.

(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»

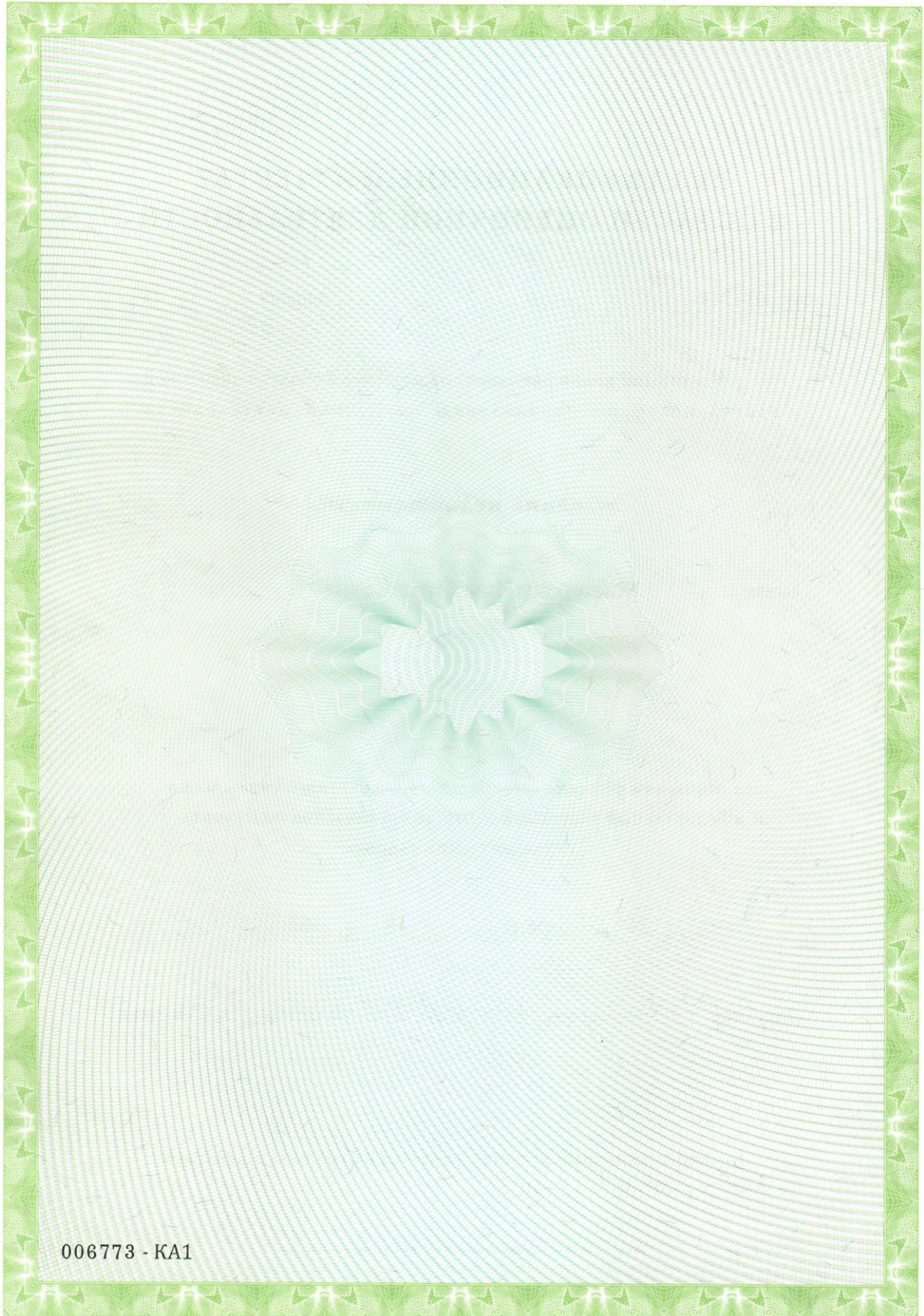
от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

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

Справка по объекту г Рязань, ул Есенина, д 59/12, пом Н12**Информация об объекте**

Площадь	122
Адрес	г. Рязань, ул Есенина, д 59/12, пом. Н12 https://yandex.ru/maps/-/CKe3J8yq
Кадастровый номер	62:29:0080089:808
Право собственности оформлено	МЛИ 26.12.2019
Описание объекта	Помещения на первом этаже и в подвале жилого многоквартирного дома. С тремя отдельными входами. Бывшее отделение ВПБ. Объект, который находится в подвале был 2 месяца затоплен водной из прорвавшей трубы холодного водоснабжения. В подвале плесень и грибок. Есть электричество, тепло и вода.
Состояние объекта	Не удовлетворительное из-за подвала. Плесень, грибок

Фотографии объекта

Данные о предыдущем владельце:

Наименование юрлица	
ИНН/ОГРН	

Данные о предыдущей Управляющей компании:

Наименование юрлица	
ИНН/ОГРН	

Сводные данные о контактных лицах на объекте

Род деятельности	ФИО	Контактные данные
Наблюдатель за объектом	Максим	+7 915 599-13-77

Данные о расходах объекта: коммуналка, иные расходы

Вид расхода	Основание расхода	Периодичность	Сумма, руб	Примечания
Электричество				Объект не подключен к эл-ву
Водоснабжение и водоотведение				
Газ				
Отопление				
Капитальный ремонт				
Охрана				
Иное				

Данные о доходах

Вид дохода	Основание дохода	Периодичность	Сумма, руб	Примечания
Аренда				

Отчет о посещении объекта

Дата посещения	Кто посещал	Отчет о посещении
	Кононыхин Д.А.	<p>Подвал объекта 2 с лишим месяца был залит водой. За это время в подвале образовалась плесень и соответствующий запах. По приезду на объект меня встретили местные жители, представители УК или ТСЖ - я так и не понял, прокуратуры, полиции и какие-то депутаты. Сначала пришлось отбиваться ото всех. Особенно верещали депутаты, явно играя на публику. Сначала я всё объяснил местным жителям. Что, мол, сами только узнали об аварии и сейчас займёмся ликвидацией. Потом объяснил депутатам и прокурорским, что если продолжат так себя вести, давить и выставлять нас крайними то они просто добьются того, что я – человек, который единственный может решить эту проблему просто развернусь и уеду, и путь сами решают разбираются. И вообще, мы – банкроты, что с нас взять и что вы нам сделаете? Разговор слышали жители. Они встали на мою сторону. Подействовало, успокоились. Спустился в подвал чтобы сфотографировать помещение и понять, где именно протечка и как её можно ликвидировать. Вода лилась из стены, внутри которой шла труба. Выяснил, что коммунальные службы пробовали заделать течь, но не смогли добраться до трубы - очень крепкий бетон и армированные стены. Хотя мне кажется, что не очень и хотели. На следующий день организовал откачку воды, которая заняла весь день. За это время поменял замки на вход и к вечеру нашёл бригаду, которая смогла на следующий день взяться за работу и вызвал электрика чтобы понять на сколько вода повредила проводку, так как в некоторых местах в подвале были видны сгоревшие розетки. Электрик смог проверить только проводку на 1 этаже, там всё ок. Про подвал сказал, что там сразу видно, что всё плохо и только после откачки сможет сказать на сколько. На следующий день, утром привезли более мощную помпу и за несколько часов откачали</p>

		<p>достаточно воды, чтобы приступить к демонтажным работам. На второй день добрались до трубы, которая дала течь. Заменяли кусок трубы. Затем откачали воду в ноль. Вынесли весь строительный мусор, а также мусор, который раньше плавал и гнил. Электрика больше не вызывал. На 1 этаже с электричеством и так всё хорошо, а подвальное помещение поручил проветривать несколько раз в неделю. Ключи от помещения оставил доверенному лицу для экстренных ситуаций</p>
--	--	--

Что делать по объекту:

Проблема/задача	Дата постановки задачи	Срок	Ответственный	Шаги выполнения	Результат
			Кононыхин Д.А.		

Справка по объекту г Рязань, ул Есенина, д 59/12, пом Н11**Информация об объекте**

Площадь	275,8
Адрес	г. Рязань, ул Есенина, д 59/12, пом. Н11 https://yandex.ru/maps/-/CKe3J8yq
Кадастровый номер	62:29:0080089:808
Право собственности оформлено	МЛИ 20.12.2019
Описание объекта	Помещения на первом этаже и в подвале жилого многоквартирного дома. С тремя отдельными входами. Бывшее отделение ВПБ. Объект, который находится в подвале был 2 месяца затоплен водной из прорвавшей трубы холодного водоснабжения. В подвале плесень и грибок. Есть электричество, тепло и вода.
Состояние объекта	Не удовлетворительное из-за подвала. Плесень, грибок

Фотографии объекта

Данные о предыдущем владельце:

Наименование юрлица	
ИНН/ОГРН	

Данные о предыдущей Управляющей компании:

Наименование юрлица	
ИНН/ОГРН	

Сводные данные о контактных лицах на объекте

Род деятельности	ФИО	Контактные данные
Наблюдатель за объектом	Максим	+7 915 599-13-77

Данные о расходах объекта: коммуналка, иные расходы

Вид расхода	Основание расхода	Периодичность	Сумма, руб	Примечания
Электричество				Объект не подключен к эл-ву
Водоснабжение и водоотведение				
Газ				
Отопление				
Капитальный ремонт				
Охрана				
Иное				

Данные о доходах

Вид дохода	Основание дохода	Периодичность	Сумма, руб	Примечания
Аренда				

Отчет о посещении объекта

Дата посещения	Кто посещал	Отчет о посещении
	Кононыхин Д.А.	<p>Подвал объекта 2 с лишим месяца был залит водой. За это время в подвале образовалась плесень и соответствующий запах. По приезду на объект меня встретили местные жители, представители УК или ТСЖ - я так и не понял, прокуратуры, полиции и какие-то депутаты. Сначала пришлось отбиваться ото всех. Особенно верещали депутаты, явно играя на публику. Сначала я всё объяснил местным жителям. Что, мол, сами только узнали об аварии и сейчас займёмся ликвидацией. Потом объяснил депутатам и прокурорским, что если продолжат так себя вести, давить и выставлять нас крайними то они просто добьются того, что я – человек, который единственный может решить эту проблему просто развернусь и уеду, и путь сами решают разбираются. И вообще, мы – банкроты, что с нас взять и что вы нам сделаете? Разговор слышали жители. Они встали на мою сторону. Подействовало, успокоились. Спустился в подвал чтобы сфотографировать помещение и понять, где именно протечка и как её можно ликвидировать. Вода лилась из стены, внутри которой шла труба. Выяснил, что коммунальные службы пробовали заделать течь, но не смогли добраться до трубы - очень крепкий бетон и армированные стены. Хотя мне кажется, что не очень и хотели. На следующий день организовал откачку воды, которая заняла весь день. За это время поменял замки на вход и к вечеру нашёл бригаду, которая смогла на следующий день взяться за работу и вызвал электрика чтобы понять на сколько вода повредила проводку, так как в некоторых местах в подвале были видны сгоревшие розетки. Электрик смог проверить только проводку на 1 этаже, там всё ок. Про подвал сказал, что там сразу видно, что всё плохо и только после откачки сможет сказать на сколько. На следующий день, утром привезли более мощную помпу и за несколько часов откачали</p>

		<p>достаточно воды, чтобы приступить к демонтажным работам. На второй день добрались до трубы, которая дала течь. Заменяли кусок трубы. Затем откачали воду в ноль. Вынесли весь строительный мусор, а также мусор, который раньше плавал и гнил. Электрика больше не вызывал. На 1 этаже с электричеством и так всё хорошо, а подвальное помещение поручил проветривать несколько раз в неделю. Ключи от помещения оставил доверенному лицу для экстренных ситуаций</p>
--	--	--

Что делать по объекту:

Проблема/задача	Дата постановки задачи	Срок	Ответственный	Шаги выполнения	Результат
			Кононыхин Д.А.		

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:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20 декабря 2019г.			
Кадастровый номер:	62:29:0080089:808		
Номер кадастрового квартала:	62:29:0080089		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 9371 БТН; Инвентарный номер 9371:0011; Условный номер 62-62-01/336/2006-240		
Адрес:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 59/12, пом. 111		
Площадь, м2:	275,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал №0, Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3610059,28		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	62:29:0080089:72		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отпесенни жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Никитин Дмитрий Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Маркус Дариса Ивановича		
полное наименование должности	РЕДКИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Инициалы, фамилия	ГОРОВОВА Т.В.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости характеристик и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
20 декабря 2019г.		Всего листов выписки: 7	
Катастровый номер:		62:29:0080089:808	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Маркус Лариса Ивановна, 06.11.1957, город Москва, Российская Федерация, СНИЛС 020-796-320 39 Паспорт гражданина РФ серия 45 04 №467644, выдан 27.11.2002, Паспортным столом 3 ОВД Пресненского района города Москвы
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 62:29:0080089:808-62/048/2019-6 20.12.2019 12:47:57
3	Документы-основания	3.1	Решение, Выдан 28.05.2019 Хамовнический районный суд города Москвы
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 сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

РЕШЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА -	ЭКСПЕРТА	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
КОЛЛОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ГОРЮНОВА Т.Р.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

20 декабря 2019г.

Кадастровый номер:

62:29:0080089:808

Кадастровый номер:

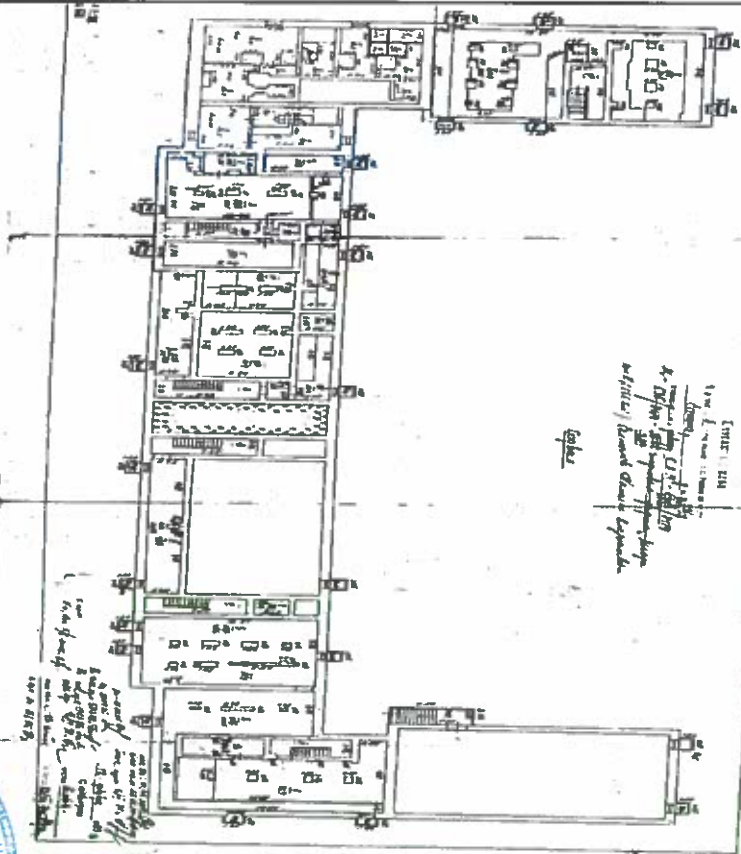
0

Кадастровый номер:

0

Номер этажа (этажей):

0



Масштаб 1:

Условные обозначения: О.А. О.Б. Р.А. Р.С.

Полное наименование должности

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - АКСИОНЕР

ПОДПИСЬ

инициалы, фамилия

ГОРОВОЦОВА Т.В.



Помещение

Вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

20 декабря 2019г.

Кадастровый номер:

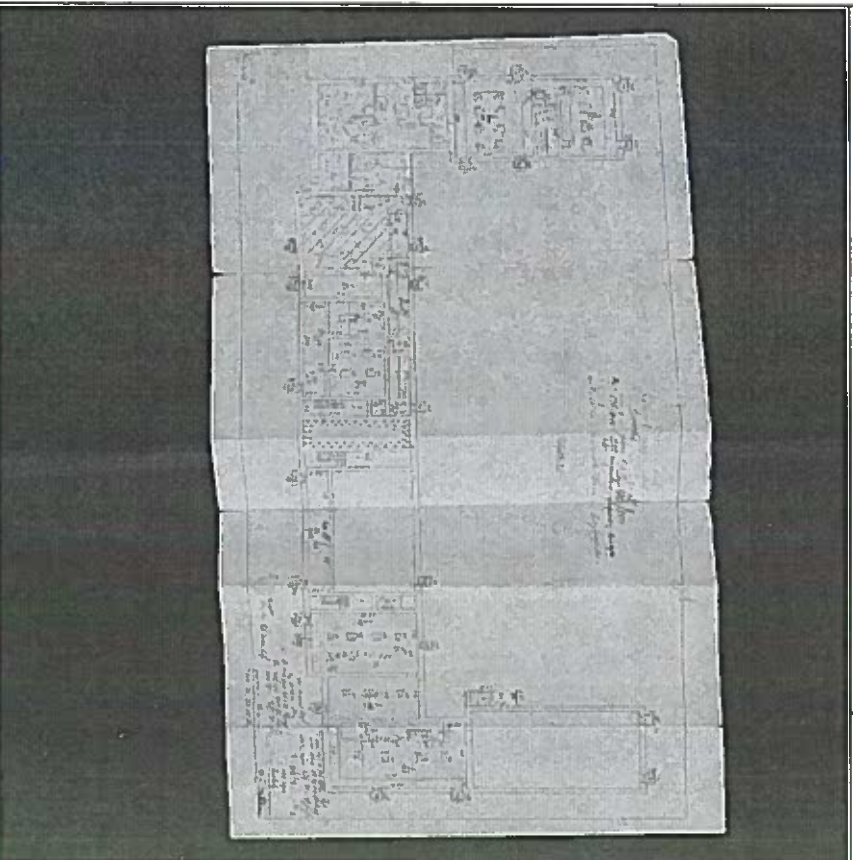
62:29:0080089:808

Кадастровый номер:

Номер этажа (этажей):

62:29:0080089:808

0



Масштаб 1:

Условные обозначения:

полное наименование должности

РЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ -

ПОДПИСЬ

инициалы, фамилия

ГОРДИЛОВА Т.В.



Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего разделов: 3

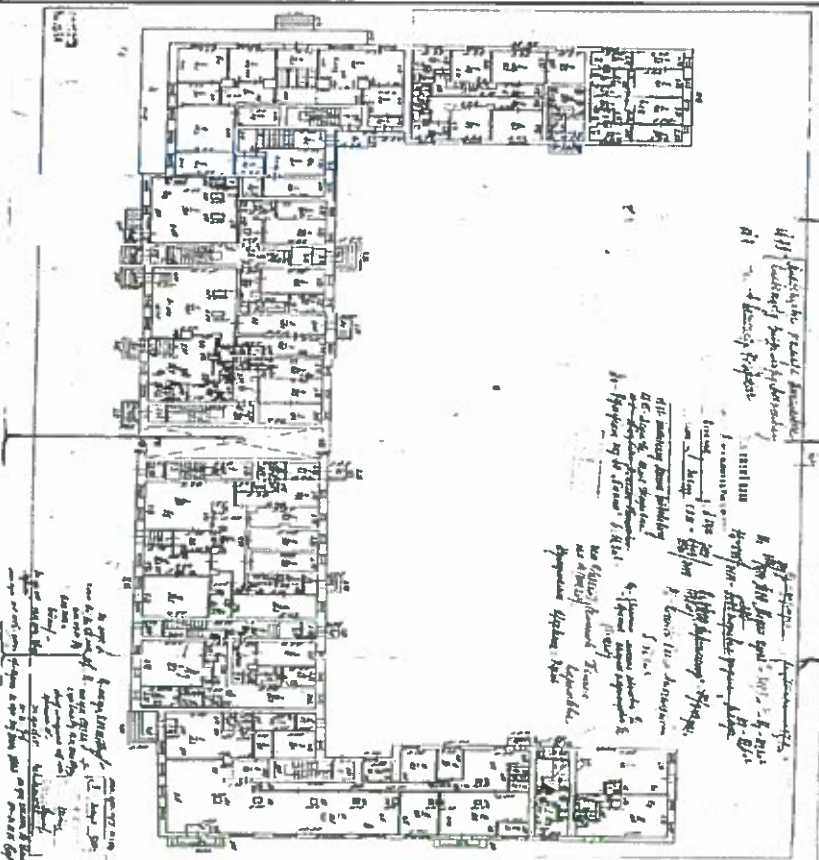
Всего листов выписки: 7

20 декабря 2019г.

Кадастровый номер: 62:29:0080089:808

Кадастровый номер: 62:29:0080089:808

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1: Условные обозначения:

ПОЛНОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ -

ПОДПИСЬ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ГОРЮНОВА Т.В.

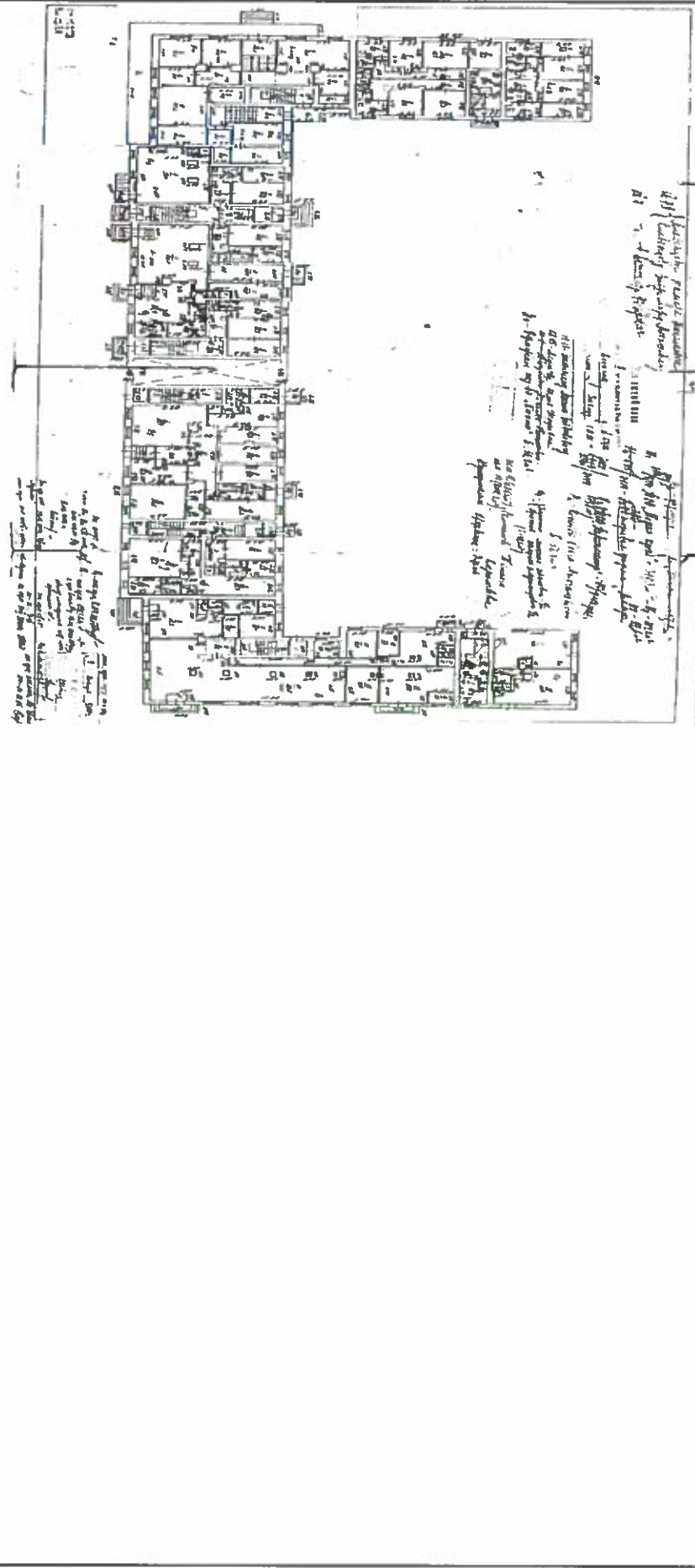


Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №4 Раздел 5 Всего листов раздела 5: 5 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 7

20 декабря 2019г.
Кадастровый номер: 62:29:0080089:808

Кадастровый номер: 62:29:0080089:808 Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1: Условные обозначения:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ Инициалы, фамилия



РЕДАКЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ Инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист №5 Раздел 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

20 декабря 2019г.

Кадастровый номер:

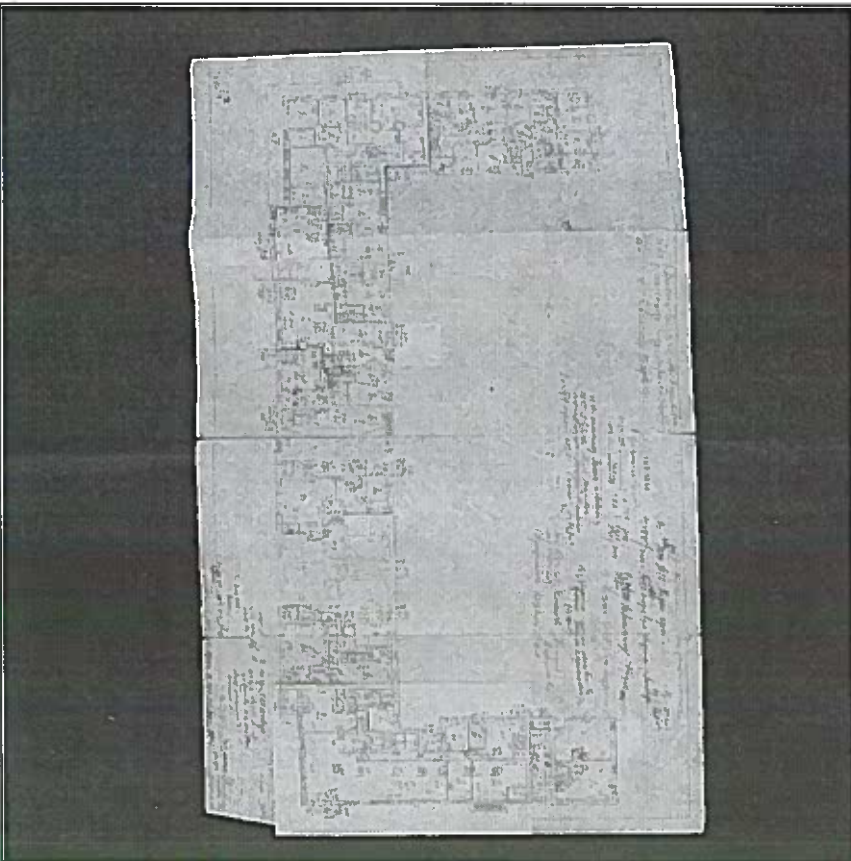
62:29:0080089:808

Кадастровый номер:

62:29:0080089:808

62:29:0080089:808

1



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ВЕДУЩИИ СПЕЦИАЛИСТ -
ЭКСПЕРТ

ПОДПИСЬ

ИНИЦИАЛЫ ФАМИЛИИ Т. Р.

ГОРОВА Т. В.



13 ДЕК 2019

13 ДЕК 2019

Приложение 2
к Положению Банка России
от 19 июня 2012 года № 383-П
"О правилах осуществления
перевода денежных средств"

0401060

Поступ. в банк плат.

Списано со сч. плат.

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 37

12.12.2019

Электронно

24

Дата

Вид платежа

Сумма прописью Две тысячи рублей 00 копеек

ИНН 770305199088	КПП	Сумма	2000-00		
Маркус Лариса Ивановна		Сч. №	40817810336000003174		
Плательщик		БИК	044525745		
ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), г. Москва		Сч. №	30101810345250000745		
Банк плательщика		БИК	044525000		
ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, г. Москва 35		Сч. №			
Банк получателя		Сч. №	40101810045250010041		
ИНН 7726639745	КПП 772601001	Вид оп.	01	Срок плат.	
УПРАВЛЕНИЕ РосРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ		Наз. пл.		Очер. плат.	5
Получатель		Код		Рез. поле	
32110807020018000110	45914000	БФ	12.12.2019	0	0 0

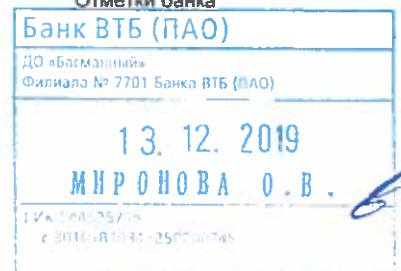
Госпошлина за государственную регистрацию прав на пом-е по адр.: Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 59/12, пом. Н11 кад. №62:29:0080089:808 сумма: 2000-00
Без НДС

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка





С.П. Рожков



77/100/011/2019-3315

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

РАСПИСКА в получении документов на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав

_____ права собственности _____ на (с) _____ Нежилое помещение
(вид учетного и (или) регистрационного действия, о совершении которого подано заявление) (вид объекта недвижимости)

62:29:0080089:808, обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Есенина, д. 59/12, пом. Н11

(кадастровый номер, адрес (местоположение) объекта недвижимости)

Маркус Лариса Ивановна, представитель заявителя - Никитин Дмитрий Сергеевич

(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		подлин-ные	копии	в под-линных	в копиях	подлин-ные эк-земпляры	копии
1	Заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 17.12.2019 № 77/100/011/2019-3315 .	1	0	3	0		
2	Доверенность 77 А Г 2993051 от 10.12.2019 .. Краснов Г.Е., нотариус города Москвы, реестровый номер 77/287-н/77-2019-14-2010	1	1	1	1		
3	Решение суда от 28.05.2019 Хамовнический районный суд города Москвы	0	1	0	13		
4	Определение суда от 26.11.2019 Арбитражный суд города Москвы	0	1	0	1		
5	Определение суда от 16.05.2019 Арбитражный суд города Москвы	0	1	0	1		
6	Определение суда от 13.11.2018 Арбитражный суд города Москвы	0	1	0	1		
7	Определение суда от 15.05.2018 Арбитражный суд города Москвы	0	1	0	1		
8	Определение суда от 14.11.2017 Арбитражный суд города Москвы	0	1	0	1		
9	Решение суда от 25.05.2017 Арбитражный суд города Москвы	0	1	0	1		
10	Платежное поручение от 12.12.2019 №37 (2000 руб., Маркус Лариса Ивановна)	1	0	1	0		

о чем «17» декабря 2019 г. в 12 час. 11 мин. в книгу учета входящих документов № 77/100/011/2019 внесена запись № 3315 .

Ведущий инженер

(должность сотрудника, принявшего документы)

Ризенко М. Э.

(подпись, Ф.И.О.)

17.12.2019

(дата выдачи расписки)

26.12.2019 

(дата окончания срока ГКУ и (или) ГРП)

После проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы выданы.

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

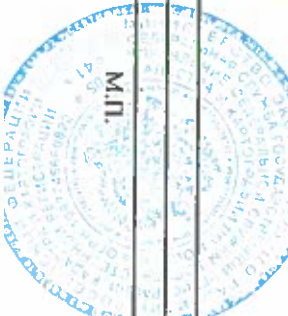
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
26 декабря 2019г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
Номер кадастрового квартала:	62-29:0080089-809
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 9371 БТИ; Инвентарный номер 9371:0012; Условный номер 62-62-01/336/2006-241
Адрес:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 59/12, пом. Н12
Площадь, м2:	122.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал №0, Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1619318,93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	62-29:0080089:72
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гончаров Сергей Владимирович (представитель, правообладатель), Правообладатель: Маркус Дариса Ивановна

полное наименование должности	ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - КАДАСТРА	подпись	ГОРЮШИНА Т.В.
-------------------------------	-------------------------------	---------	---------------

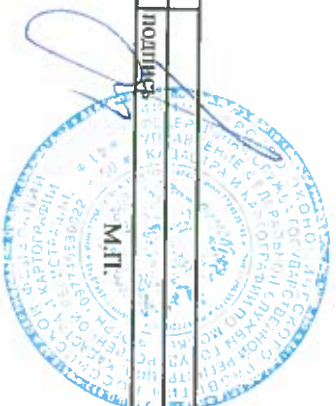


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26 декабря 2019г.			
Кадастровый номер: 62:29:0080089:809			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Маркус Дариса Ивановна, 06.11.1957, город Москва, Росси́йская Федера́ция, СНИЛС 020-796-320 39 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 04 №467644, выдан 27.11.2002, Паспортным столом 3 ОВД Пресненского района города Москвы г.Москва, ул. Зоологическая, д.26, к.1, кв.24
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 62:29:0080089:809-62/048/2019-6 26.12.2019 11:08:05
3	Документы-основания	3.1	Решение, Выдан 28.05.2019 Хамовнический районный суд города Москвы
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 сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

РЕДАКЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



РЕДАКЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ

ГОРЮШИНА Т.В.

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

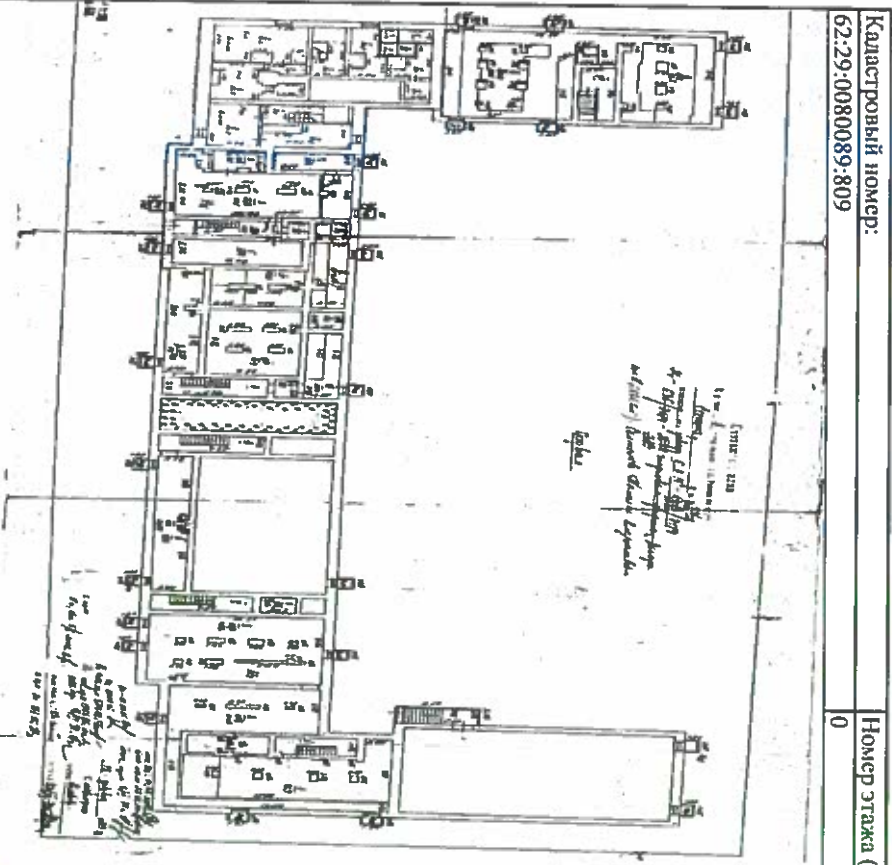
Помещение

вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 5 Всего листов раздела 5: 3 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 5

26 декабря 2019г. Кадастровый номер: 62:29:0080089:809

Кадастровый номер: 62:29:0080089:809 Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1: Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
ДЕДУШКИН СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ		ГОРЮШОВА Т.В.



Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 5

Всего листов раздела 5: 3

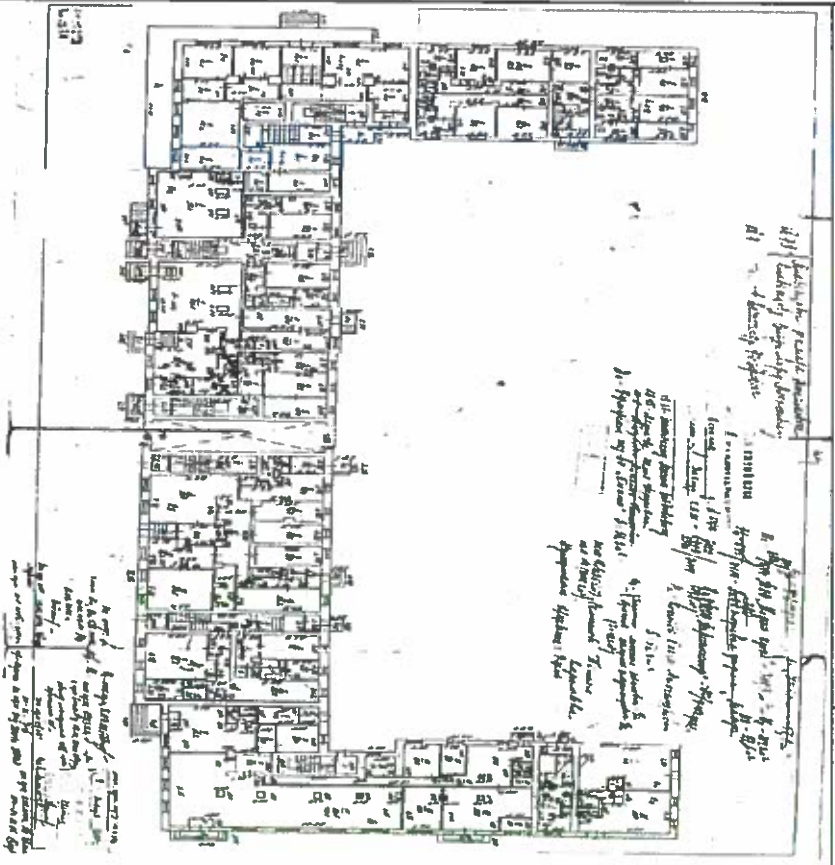
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

26 декабря 2019г:

Кадастровый номер: 62:29:0080089:809

Кадастровый номер: 62:29:0080089:809 Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1: Условные обозначения:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДЕЛУШИА РЕШИША ДИСТ- АРК ПЕРТ	ПОДПИС	ИНЦИПАЛЪ, ФАМИЛИЯ

Помешение
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 5

Всего листов раздела 5: 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

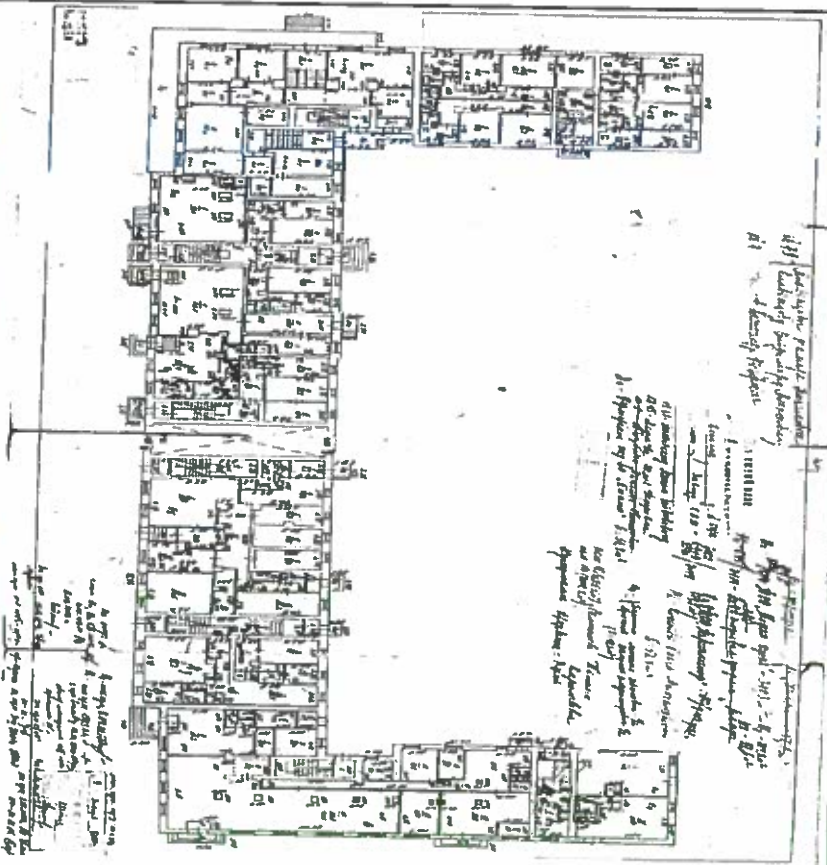
26 декабря 2019г.

Кадастровый номер: 62:29:0080089:809

Кадастровый номер: 62:29:0080089:809

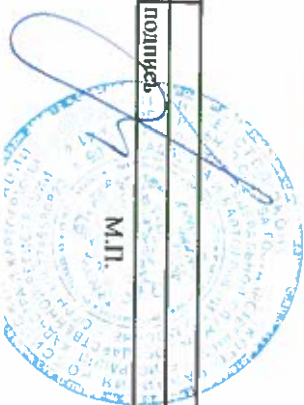
1

Номер этажа (этажей):



Масштаб 1: Условные обозначения:

РЕДАКЦИЯ СПЕЦИАЛИСТ -	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ - В.
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ - В.



13 ДЕК 2019

13 ДЕК 2019

Приложение 2
к Положению Банка России
от 19 июня 2012 года № 383-П
"О правилах осуществления
перевода денежных средств"

0401060

Поступ. в банк плат.

Списано со сч. плат.

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 38

12.12.2019

Электронно

24

Дата

Вид платежа

Сумма
прописью

Две тысячи рублей 00 копеек

ИНН 770305199088	КПП	Сумма	2000-00		
Маркус Лариса Ивановна		Сч. №	40817810336000003174		
Плательщик		БИК	044525745		
ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), г. Москва		Сч. №	30101810345250000745		
Банк плательщика		БИК	044525000		
ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, г. Москва 35		Сч. №			
Банк получателя		Сч. №	40101810045250010041		
ИНН 7726639745	КПП 772601001	Вид оп.	01	Срок плат.	
УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ		Наз. пл.		Очер. плат.	5
		Код		Рез. поле	

Получатель	32110807020018000110	45914000	БФ	12.12.2019	0	0	0
------------	----------------------	----------	----	------------	---	---	---

Госпошлина за государственную регистрацию прав на пом-е по адр.: Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 59/12, пом. Н12 кад. №62:29:0080089:809 сумма: 2000-00
Без НДС

ПОГАШЕНО

Назначение платежа

Подписи



[Handwritten signature]

ср 18 Решения



77/100/011/2019-3410

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

РАСПИСКА в получении документов на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав

_____ права собственности _____ на (с) _____ Нежилое помещение
(вид учетного и (или) регистрационного действия, о совершении которого подано заявление) (вид объекта недвижимости)

62:29:0080089:809, обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Есенина, д. 59/12, пом Н12

(кадастровый номер, адрес (местоположение) объекта недвижимости)

Маркус Лариса Ивановна, представитель заявителя - Гончаров Сергей Владимирович

(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		подлин-ные	копии	в под-линных	в копиях	подлин-ные эк-земпляры	копии
1	Заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 18.12.2019 № 77/100/011/2019-3410 .	1	0	3	0		
2	Доверенность 77 АГ 2993051 от 10.12.2019 .. Краснов Герман Евгеньевич, нотариус города Москвы, реестровый номер 77/287-п/77-2019-14-2010	1	1	1	1		
3	Решение суда от 28.05.2019 .	0	1	0	13		
4	Определение от 26.11.2019 .	0	1	0	1		
5	Определение от 16.05.2019 .	0	1	0	1		
6	Определение от 13.11.2018 .	0	1	0	1		
7	Определение от 15.05.2018 .	0	1	0	1		
8	Определение от 14.11.2017 .	0	1	0	1		
9	Решение суда от 25.05.2017 .	0	1	0	1		
10	Платежное поручение от 12.12.2019 №38 (2000 руб., Маркус Лариса Ивановна)	1	0	1	0		

о чем «18» декабря 2019 г. в 10 час. 46 мин. в книгу учета входящих документов № 77/100/011/2019 внесена запись № 3410 .

_____ Инженер II категории
(должность сотрудника, принявшего документы)

Бибикова А. В.
(подпись, Ф.И.О.)

18.12.2019

(дата выдачи расписки)

27.12.2019
(дата окончания срока ГКУ и (или) ГРП)

После проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы выданы.

_____ (должность, Ф.И.О., подпись сотрудника, выдавшего документы)

_____ (Ф.И.О., подпись лица, получившего документы)

_____ (дата выдачи (получения) документов)

**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.

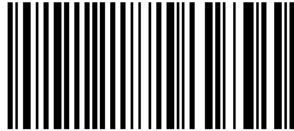
Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего о результатах проведения процедуры реализации имущества гражданина **на 19.11.2020 на 12 час. 00 мин., зал 7019**, 7 этаж в помещении суда по адресу: 115191, Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

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.