

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор



А.Ю. Исаева

«23» августа 2021 г.



ОТЧЕТ № СОМ28072100072/1/7

об оценке рыночной
СТОИМОСТИ

нежилого здания и земельного
участка, расположенного по адресу:
г. Абакан, ул. Тараса Шевченко,
дом 90.

Москва, 2021 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Заданием №СОМ28072100072 от 9 августа 2021 г. к Договору № СОМ02042000009 от «25» июня 2020 г. об оказании услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества.

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным Оценщиком Исаевой Анной Юрьевной.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей:

- принятия управленческих решений;
- разработки стратегии работы с активом.
- определения цены сделки купли-продажи;
- определения рыночной стоимости при реализации имущества на торгах;
- постановки имущества на баланс;
- для суда. ¹

Для указанных целей в отношении нежилого здания и земельного участка, расположенного по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90, в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 23 августа 2021 года, была установлена рыночная стоимость (с учетом НДС) с учетом округления в размере:

19 090 000 (Девятнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м.	Оцениваемые права	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС ²
1	Здание по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м.	962,70	Собственность	12 885 833	15 463 000
2	Земельный участок г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90, Площадь- 867,41 кв.м	867,00	Собственность	3 627 000	3 627 000
ИТОГО:				16 512 833	19 090 000

¹ В случае некорректной формулировки цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых их намереваются использовать.

² Право собственности на земельные участки в соответствии с НК РФ НДС не облагается/

Для указанных целей в отношении нежилого здания и земельного участка, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, дом 90, по состоянию 23 августа 2021 года, была установлена величина рыночной арендной ставки без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (с учетом НДС) в размере:

**2 952 408 (Два миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи четыреста восемь) рублей
в год**

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м.	Оцениваемые права	Рыночная арендная ставка, руб. в год с учетом НДС		
				без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей,	с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей,	с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей,
1	Здание по адресу: г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м.	962,70	Право аренды	2 391 466	2 702 222	3 159 136
2	Земельный участок г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, д. 90, Площадь- 867,41 кв.м	867,00	Право аренды	560 942	633 833	741 007
ИТОГО:				2 952 408	3 336 055	3 900 143

Генеральный Директор, оценщик I категории, MRICS:

Исаева А.Ю.

Оценщик I категории, MRICS

- Член Саморегулируемой организации
- «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»).
- Регистрационный номер № 407;
- Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП №517065)
- Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» 024897-1 от 15.07.2021 г.
- Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» №016236-3 от 21.12.2018г.
- Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №009405-2 от 12.04.2018 г





Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ

О компании:

Компания ООО «Профессиональная Группа Оценки» ведет свою деятельность в качестве экспертной организации с 04.02.2004 года.

По итогам 2018 года ООО «Профессиональная Группа Оценки» вошла в топ-10 и заняла 6 место в рейтинге делового потенциала оценочных компаний РФ, проводимым РАЕХ-Аналитика и 4 место по итогам 2018 года в рейтинге наиболее стратегической оценочной компании России, проводимом журналом «Экономические стратегии».

С 2007 года наша компания ежегодно участвует в рейтинге компаний, проводимом экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компанией «ЮНИПРАВЭКС». По результатам многолетней работы ООО «Профессиональная Группа Оценки» присвоен рейтинг А+++ 1+++ 1+++ . Компания удостоена наград «Золотой сертификат» (3 раза) в номинации оценка, консалтинг и судебная экспертиза, «Большая золотая медаль ЮНИПРАВЭКС» (2 раза), дипломов лауреата Международной и Национальной премии в области оценки и судебной экспертизы.

Профессиональная деятельность компании застрахована на сумму 551 000 000 рублей.

Руководство:

Генеральный директор ООО «Профессиональная Группа Оценки» Анна Исаева является членом СРО «Федерация специалистов Оценщика», входит в Президиум Экспертного совета СРО и является заместителем председателя дисциплинарного комитета СРО. Анна также является членом рабочего органа совета по оценочной деятельности по стратегии развития оценочной деятельности при Министерстве экономического развития России.

С июня 2019 года Анна выбрана экспертом в комиссию по оценке бизнеса и комиссию по оценке недвижимости при апелляционном органе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

Заместитель генерального директора ООО «Профессиональная Группа Оценки» Ирина Комар является вице-президентом СРО «Федерация специалистов Оценщика», входит с Совет СРО и в Президиум Экспертного совета СРО. Ирина, также является членом Правления RICS в России и СНГ, председателем Подкомитета МТПП по судебно-оценочной экспертиз, членом Совета Союза «Финансово-экономических судебных экспертов», экспертом pro bono при Уполномоченном по защите прав предпринимателей города Москвы.

С июля 2018 года по настоящее время Ирина входит с Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ.

Команда:

Среди штатных сотрудников ООО «Профессиональная Группа Оценки» 12 Оценщика имеют статус экспертов СРО, а по количеству квалификационных аттестатов у сотрудников компания входит в топ-10 оценочных компаний России (рейтинг Appraiser.RU). В штате компании есть как эксперты, имеющие диплом по оценке, так и специалисты получившие дипломы судебных экспертов в ведущих ВУЗах РФ (МГЮА им.О.Е. Кутафина, Московский Государственный Строительный Университет, Российский Государственный Университет Правосудия).



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Среди ведущих сотрудников нашей компании есть члены RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors (Королевского общества сертифицированных экспертов в области недвижимости (Великобритания)), а также прошедшие обучение по программе оценки бизнеса и нематериальных активов (на английском языке), успешно сдавшие экзамен и являющиеся членами ассоциации IACVA (в настоящее время – IACVS), и имеющие сертификаты International Certified Valuation Specialist (ICVS), а также члены судебно-экспертного сообщества The Chartered Society of Forensic Sciences (Великобритания).

Ведущие сотрудники нашей компании входят в рабочие органы и апелляционную комиссию при Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, экспертные и методические советы оценочных СРО, являются авторами и соавторами учебников, научных статей, методических рекомендаций.

Государственные аккредитации:

Наша компания прошла открытые квалификационные отборы и аккредитована в государственных корпорациях: ВЭБ.РФ, ГК «Росатом», ГК «Ростех», Арбитражный суд г. Москвы, Арбитражный суд Московской области, Фонд развития промышленности.

Сотрудничество с банками:

Мы успешно сотрудничаем с рядом банков: ВЭБ.РФ, DeltaCredit (за годы сотрудничества получено Свидетельство о признании за мастерство и профессионализм), ЮниКредит Банк, Московский кредитный банк (МКБ), ПАО Банк «Возрождение», ПАО АКБ «Связь-Банк» ПАО «Промсвязьбанк», ПАО Банк ФК «Открытие» (до санации), ПАО «Банк Траст» (до санации), Банк Москоммерц, АКБ «Трансстройбанк», Еврофинанс Моснарбанк и другими.

В настоящее время ООО «Профессиональная Группа Оценки» **оказывает следующие виды услуг:**

✓ **ОЦЕНКА**

- Оценка бизнеса, пакетов акций, долей в ООО, паев в инвестиционных фондах.
- Оценка коммерческой недвижимости (street retail, ТЦ, ТК, ТРК, БЦ и офисы, складская и индустриальная недвижимость, многофункциональные объекты, гостиницы и базы отдыха).
- Оценка земельных участков коммерческого назначения (земли промышленности, с/х земли, земельные участки под реализацию девелоперских проектов, земли населенных пунктов).
- Оценка жилой недвижимости (квартиры, загородная недвижимость).
- Оценка инвестиционных проектов (строительство ТЦ, ТРК, БЦ, логистических комплексов, жилых микрорайонов, коттеджных поселков).
- Оценка нематериальных активов (товарных знаков, ноу-хау, патентов, гудвилла, технологий, авторских прав, объектов интеллектуальной собственности).
- Оценка машин и оборудования (технологические комплексы и линии, уникальное и серийное оборудование).
- Переоценка основных средств.
- Оценка по международным стандартам: МСО (IVS), РИКС (RICS). Подготовка отчета об оценке на русском и английском языках.

✓ **БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ, ТЭО, ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ И КОНСАЛТИНГ**

- Разработка бизнес-планов, ТЭО.
- Анализ эффективности инвестиционных проектов (NPV, IRR, PI).
- Выбор и обоснование наилучшего и наиболее эффективного использования объекта (Best Use).

- Анализ финансового состояния предприятия (финансовая устойчивость, ликвидность, деловая активность, рентабельность, вероятность банкротства).
- ✓ **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**
 - Определение действительной стоимости доли при выходе участника из ООО.
 - Определение стоимости 1 акции при выкупе.
 - Оспаривание кадастровой стоимости в суде.
 - Раздел имущества супругов по суду.
 - Имущественные споры.
 - Определение величин ущерба, убытков или упущенной выгоды.
 - Выявление наличия признаков преднамеренного банкротства.
- ✓ **СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**
 - Определение объемов, стоимости и качества выполненных работ.
 - Анализ проектной и сметной документации.
 - Определение стоимости работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, вызванного заливом / пожаром / обрушением.
 - Определение стоимости объекта при изъятии, выкупе, сносе.
 - Определение капитальности объекта, выявление признаков отнесения объекта к недвижимости.
 - Раздел домовладений.

Ежегодно наша команда оценивает порядка **300 объектов**, более 50 объектов бизнеса, участвует в судебных экспертизах.

Наиболее крупные проекты, выполненные компанией ООО «Профессиональная Группа Оценки»

- ✓ **ОЦЕНКА БИЗНЕСА:**
 - Оценка пакета акций ЗАО «ММВБ» и Фондовая биржа «ММВБ».
 - Оценка пакета акций страховых компаний ОАО СК «РОСНО», СК «Прогресс Гарант», САК «Альянс».
 - Оценка пакета акций АКБ «Еврофинанс Моснарбанк», КБ «Русьуниверсалбанк», АКБ «Трансстройбанк».
 - Оценка пакета акций девелоперских компании ЗАО «Хорус Кэпитал», ФСК ЛИДЕР.
 - Комплекс работ по оценке дочерних предприятий ФК «ОТКРЫТИЕ» (UAB «LEIDYBOS CENTRAS», ОАО «Студенец», Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Ltd).
 - Комплекс работ по оценке предприятий для ЗАО «ОШК «СОЮЗСПЕЦСТРОЙ» (ОАО «Кузниишахтострой»; ОАО «Ростовшахтострой»; ООО Сибшахторудстрой»).
 - Комплекс работ по оценке предприятий для СПК РАЗВИТИЕ (ОАО «КЖБК-2», ОАО «Мостермостекло»).
 - Оценка пакета акций ОАО «Дормост».
 - Комплекс работ по оценке предприятий для Банка Москвы (ООО «Медвежьегорский леспромхоз», ОАО «Лесопромышленный концерн «Кипелово», ЗАО «Национальная Лесоиндустриальная Компания»).
 - Оценка дочерних компаний ОАО «МОСПРОМСТРОЙМАТЕРИАЛЫ».
 - Комплекс работ по оценке предприятий для АКБ «Трансстройбанк» (ОАО «Савеловский завод металлоконструкции», ООО «Русскат»; ООО «ТРАНСТРОЙИНВЕСТ 2000», ООО «Евро-Капитал», ООО «Евротранс», ООО «ЮТЛЭНД СЕРВИС»).
 - Комплекс работ по оценке предприятий для АКБ «Еврофинанс Моснарбанк» (ОАО «Советская звезда», ООО «Еврофинанс Капитал», ООО «Коттеджный поселок «Березка», ООО «ЮРПРОМКОНСАЛТИНГ»).
- ✓ **ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ:**
 - Оценка инвестиционного проекта Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Ltd.

- Комплекс работ по оценке инвестиционных проектов для ЗАО «Хорус Кэпитал» (Кругозор, Диапазон 1, Диапазон 2, Станиславский, Оазис, Гамма, Луч, Авион, Лефорт, Олимпия Парк).
- Оценка инвестиционных проектов по строительству гостиниц Марриотт в Санкт-Петербурге, Самаре, Нижнем Новгороде.
- Оценка жилых проектов ФСК ЛИДЕР (ЖК Зодиак, ЖК Дыхание).
- Оценка проекта строительства коттеджного поселка Vita Verde.

✓ **ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ:**

- Оценка микрорайонов (Путилково, Красногорск, Балашиха) для ФСК «ЛИДЕР».
- Производственные базы: ПАО «Мостотрест», Концерн КРОСТ, ОАО «Московский машиностроительный завод «Вымпел», БМТО Минатома, Авиацонная Корпорация «Рубин», «ЧТПЗ-КТС», ОАО «ЭЛМА», ОАО «МЭЛЗ», ОАО «Дормост», заводы железобетонных изделий ЖБИ-10, ЖБИ-18, КЖБК-2.
- Торгово-развлекательные центры: ТРЦ MARI, ТРЦ Ульянка, ТРЦ Молл, ТЦ на Свободном, Измайловский Гостиный Двор, ТЦ Гранд Апельсин.
- Бизнес-центры: Кругозор, Диапазон 1, Диапазон 2, Станиславский, Оазис, Гамма, Луч, Авион, Лефорт, Олимпия Парк.
- Гостиницы: Отель Кортъярд Марриотт Москва Сити Центр, Ренессанс Санкт-Петербург Балтик, Кортъярд Марриотт Нижний Новгород Сити Центр, Кортъярд Марриотт Иркутск Сити Центр, HelioPark Kaiserhof Hotel / Гостиница «Кружка Кайзера».
- Логистический комплекс: «Логопарк Пышма», площадью 195000 кв.м.
- Здания банков КБ «Русьуниверсалбанк» (ООО), АКБ «Трансстройбанк», АКБ «Еврофинанс Моснарбанк», Российский Национальный Коммерческий Банк (ОАО).

✓ **ОЦЕНКА НМА И ИС:**

- Оценка наличия и размера нематериального вреда, причиненного деловой репутации ОАО «Кондитерский концерн Бабаевский».
- Оценка наличия и размера нематериального вреда, причиненного деловой репутации ОАО «Красный Октябрь».
- Оценка рыночной стоимости международной системы срочных денежных переводов для физических лиц Юнистрим.
- Оценка товарного знака суши ресторана «Япоша».
- Оценка патента биофармацевтической компании Панацела Лабс (АО «РОСНАНО»).

✓ **ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:**

- Комплекс работ по оценке и переоценке автомобильной, дорожно-строительной, подъемно-транспортной и автотракторной техники для строительных подразделений ОАО «Главмосстрой».
- Оценка строительного оборудования для Строительной Корпорации «MIRAX GROUP».
- Оценка БСУ Концерна КРОСТ.
- Оценка авиатехники и авиадвигателей для ОАО «Авиационный Комплекс им. С.В.Ильюшина» (ОАО «Ил»).
- Оценка оборудования ОАО «НТВ-Плюс».

✓ **ДОСУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА:**

- Досудебная строительно-техническая экспертиза работ по монтажу сцены, выполненная для Театра Наций.
- Определение возможности использования разработанной проектно-сметной документации для проведения работ по приспособлению для современного использования, реставрации, комплексного технического перевооружения и модернизации Российского государственного академического молодежного театра (РАМТ).

✓ **СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА:**

- Финансово-экономическая комплексная судебная экспертиза по делу № А40-104062/2012 о признании сделок недействительными (Арбитражный суд г. Москвы).



Общество с ограниченной ответственностью **ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

- Судебная стоимостная экспертиза по административному делу № А40-34318/14 об обращении взыскания на заложенное имущество (Арбитражный суд г. Москвы).
- Судебная стоимостная комиссионная экспертиза ОКСов, кадастровой стоимостью 1,5 млрд. руб. в деле об оспаривании кадастровой стоимости № 5-АПГ15-88 (Верховный суд РФ).
- Судебная стоимостная экспертиза земельного участка кадастровой стоимостью 3 млрд. руб. в деле об оспаривании кадастровой стоимости № 3а-669/2016 (Мосгорсуд).
- Судебная стоимостная экспертиза земельного участка кадастровой стоимостью 385 млн. руб. в деле об оспаривании кадастровой стоимости № 3а-80/2016 (Мосгорсуд).

Более полную информацию о нашей компании Вы найдете на нашем корпоративном сайте www.pgo.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	18
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	20
5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	22
5.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	22
5.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	22
5.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	23
5.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
5.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ, ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	26
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	28
6.1	ЮРИДИЧЕСКОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
6.2	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
6.3	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
6.4	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
6.5	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
7.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	36
8.1.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.	36
8.1.2.	Основные показатели экономики Красноярского края.....	42
8.2.	ВЛИЯНИЕ ВСПЫШКИ COVID-19 НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.....	43
8.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	44
8.4.	ОСОБЕННОСТИ СЕГМЕНТА «ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ».....	45
8.5.	АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ.....	48
8.6.	ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ	50
8.7.	СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	56
8.8.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	56
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	57
9.1.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	57
9.2.	ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	58
9.3.	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	59
9.4.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	62
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	64
10.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	64
10.1.1.	Общие положения	64
10.1.2.	Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода	64

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	79
10.2.1. Общие положения	79
10.2.2. Определение величины потенциального валового дохода	80
10.2.3. Определение величины действительного валового дохода	80
10.2.4. Определение величины операционных расходов и резерва на замещение	80
10.2.5. Определение величины чистого операционного дохода	80
10.2.6. Определение величины рыночной стоимости Объекта оценки по доходному подходу	
81	
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	81
12. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА	85
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	86
14. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	107

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Подписан посредством электронной подписи

Подписано заказчиком:

Сертификат: №00e1036e1b07e00481eb1192d9aa9c262b

Владелец: Чернова Евгения Сергеевна

Действие: с 30-06-2021 10:49:05 UTC по 30-06-2022 10:59:05 UTC

Дата подписания: 09.08.2021 10:22

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № СОМ28072100072

к Договору № СОМ02042000009 на оказание услуг по оценке

Подписано поставщиком:

Сертификат: №0179479800cfab61a14073e39d3147a7e

Владелец: Исаева Анна Юрьевна

Действие: с 03-06-2020 09:04:27 UTC по 03-09-2021 09:14:27 UTC

Дата подписания: 09.08.2021 09:17

от «25» июня 2020 года

Место подписания: Единая электронная торговая площадка com.roseltorg.ru

Реестровый номер закупки: СОМ28072100072

«___» августа 2021 года

Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ», именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице начальника Управления обеспечения закупочной деятельности Черновой Евгении Сергеевны, действующего на основании доверенности № 462/2019 от 03.09.2019, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Исаевой Анны Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, по результатам закрытого запроса котировок в упрощенной форме, Извещение № СОМ28072100072 (Закупка № 20210728-3-144), согласовали настоящее Задание на оценку:

Объект оценки	Блок №1
	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресам:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гвардейская, д. 33; 2. Московская область, Истринский р-н, Бужаровский с.о., участок в 150м южнее д. Лечищево; 3. Волгоградская область, Среднеахтубинский район, п. Рыбачий, ул. Новостройки, д. 31; 4. Московская область, Каширский р-н, п. Новоселки; 5. Красноярский край, г. Ачинск, ул. Ленина, зд. 32; 6. Республика Марий Эл, п. Сернаур, ул. Комсомольская, д. 7; 7. Московская область, Домодедовский район; 8. Тульская область, Веневский район, примерно в 250 м. по направлению на запад от ориентира километровый знак "136" а/д М4 "Дон"; 9. Красноярский край, Кежемский район, г. Кодинск, ул. Колесниченко, зд. 1Д; 10. Ярославская область, Ярославский р-н, Туношенский с/о, д. Поляны; 11. Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Исаева, д. 6; 12. Волгоградская область, г. Камышин, ул. Ленина, д.1А; 13. Самарская область, г. Самара, Московское шоссе; 14. Алтайский край, г. Рубцовск, пр. Ленина, д.46; 15. Алтайский край, г. Бийск, ул. Разина, д.86/1; 16. Архангельская область, Архангельск, ул. Шубина, д.44, корп.2; 17. Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Революционная, д.48; 18. Самарская область, г. Самара, ул. Стара Загора, д.42; 19. Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Карбышева 48; 20. Волгоградская область, г. Камышин, ул. Пролетарская., д. 29 пом. 1а; 21. Самарская обл., г. Тольятти, ул.40 лет Победы, д.9; 22. Самарская область, г. Тольятти, ул. Дзержинского, д.88; 23. Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 223; 24. Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, просп. Первостроителей-19; 25. Республика Чувашия, г. Чебоксары, б-р Купца Ефремова, д. 3 (Ленинский р-н); 26. Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Пролетарская, д. 449; 27. Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Софьи Перовской, д. 11; 28. Республика Коми, г. Ухта, пр. А.Зерюнова, д.6; 29. Республика Хакасия, город Абакан, ул. Тараса Шевченко, д. 90; 30. Ростовская область, г. Азов, пл. Петровская, 5/30 (ВНОД); 31. Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Молодежная 7а; 32. Ставропольский край, Изобильненский район, г. Изобильный, ул. Промышленная, д. 120 В; 33. Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д. 46; 34. Орловская обл., Ливны, ул. Орджоникидзе, д. 2а; 35. Ставропольский край Пятигорск 1-ая Набережная 32/5; 36. Ставропольский край, Минеральные воды, ул. Почтовая, д. 24; 37. Тверская область, г. Ржев, ул. Куприянова, д. 46; 38. Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Кубанская, д. 20а; 39. Иркутская область, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д.263-а, д.263-в; 40. Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Девонская, д. 116; 41. Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Янаульская, д. 8 «В»; 42. Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, Юбилейный проспект, д.6; 43. Центральный, Курская область, г. Курск, ул. Ленина, 60; 44. Московская область, Щелковский район, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Моносеево;

<p>Подписан посредством электронной подписи Подписано заказчиком: Сертификат: №00e1036e1b07e00481e119749329c2625 Владелец: Чернова Евгения Сергеевна Действие: с 30-06-2021 10:49:03 UTC по 30-06-2022 10:59:05 UTC Дата подписания: 09.08.2021 10:22</p> <p>Подписано поставщиком: Сертификат: №0179479800cfab61a1407b2e307a5c0b1442311c5 Владелец: Исаева Анна Юрьевна Действие: с 03-06-2020 09:04:27 UTC по 03-06-2021 09:04:27 UTC Дата подписания: 09.08.2021 09:17</p> <p>Место подписания: Единая электронная торговая площадка www.roselot.org.ru Реестровый номер закупки: СОМ2807210007</p>	<p>45. Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 2А; 46. Тульская область, г. Тула, Советский район, проспект Красноармейский, д.7,7а; 47. Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, Ютазинская, д. 18а; 48. Пермский край, г. Александровск, ул. Братьев Давыдовых, 2а; 49. Омская область, г. Омск, пр-кт Карла Маркса, д.41; 50. Республика Татарстан, г. Казань, ул. Азинская 2-я, д. 3Б; 51. Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Большеходяшевское сельское поселение; 52. Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Липатова, ГСК "Луч», гараж № 488; 53. Свердловская область, ГО Ревда, севернее с. Кунгурка, урочище Дегтяные, сектор 12, участок № 30;</p>
	<p>54. Тверская область, г. Ржев, Осташковское шоссе, д. 1А; 55. Астраханская область, г. Астрахань, ул. Войкова, №65, литер К; 56. Республика Татарстан, г. Лениногорск, Промышленная ул., д. 7 стр. 1; 57. Брянская область, г. Дятьково, ул. Котовского, д. 51; 58. Тверская область, Калининский р-н, Никулинское с/п, в районе дер. Кривцово; 59. Московская область, Каширский р-н, д. Баскачи, ул. Загородная, д. 14; 60. Приморский край, г. Артем, с. Суражевка, ул. Ярославская, д.32, кв.51; 61. Пермский край, Кунгурский р-н, КТОО "Гагаринское", в 300 м южнее с. Насадка; 62. Московская область, Истринский р-н, с/пос Бужаровское, д. Матвейково, д.4; 63. Красноярский край, р-н Бирилюсский, с. Суриково; 64. Московская область, Дмитровский р-н, д. Бунятино, ул. Центральная; 65. Республика Татарстан, пгт. Алексеевское, ул. Чистопольская, д. 14, кор. 1, 2; 66. Республика Татарстан, Тукаевский район, Бетькинский с/с, пос. Кама, ул. Полевая д.15; 67. Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Комсомольская, д.26; 68. Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Луценко, д. 86, кв.1; 69. Республика Татарстан, с/х Дрожжановский р-он, Марсовское сельское поселение; 70. Белгородская область, р-п Волоконовский, с. Красная Нива; 71. Владимирская область, с. Ворша; 72. Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Энгельса, 5А; 73. Калужская область, Тарусский р-н, в р-не д. Хомяково; 74. Пермский край, Пермский район, вблизи пос. Усть Качка; 75. Республика Марий Эл, г. Йошкар - Ола, Ленинский пр-т, д. 6 (Театральный р-н); 76. Омская область, г. Омск, ул. Гагарина угол К. Либкнехта, д. 3/12 корпус 1; 77. Ульяновская область, г. Димитровград, Мулловское шоссе, д. 35; 78. Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Нижегородская, д.10; 79. Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Университетский, д.60; 80. Самарская область, г. Тольятти, ул. Базовая, д. 4А; 81. Саратовская область, Энгельсский р-н, пос. им. Карла Маркса, ул. Школьная, д.8, кв.67; 82. Калининградская область, г. Калининград, Старопрегольская наб., д.10а; 83. Красноярский край, Емельяновский район, п. Логовой, ул. Березовая, д.13а; 84. Самарская область, г. Сызрань, Саратовское шоссе 5; 85. Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Западная, д. 1А; 86. Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, 100а; 87. Центральный, Курская область, г. Курск, ул. 1-я Кожевенная, 31; 88. Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дружная д.4; 89. Пермский край, г. Александровск, пгт. Яйва, ул. Галкинская, д.1. 90. Волгоградская область, г. Камышин, Промзона.</p>
	<p>Расшифровка объектов оценки и описание представлено в Приложении №1 (позиции №№1-354) к заданию на оценку.</p> <p>Блок №2:</p> <p>Недвижимое имущество, расположенное по адресам:</p> <ol style="list-style-type: none"> Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский р-н, ул. Матросова, дом 20, кв. 4; Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Солнечная, дом 77, кв. 4; Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, пр. Майский, д. 62, кв. 27; Самарская область, г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, мкр В-1, д.3, кв. 74; Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, проспект Степана Разина, д. 52, кв 194; Самарская область, г Сызрань, ул Астраханская, д 5, кв 15; Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский р-н, пр-к Степана Разина, д.48, кв.189; Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д. 14, кв. 308; Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ш. Южное, Дом 27, кв. 110; Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ш. Южное, Дом 25, кв. 43; Квартира, расположенная по адресу: Челябинск, ул.Корабельная, д.8, кв.45; Самарская обл, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ерошевского, д. 18, кв. 148; Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский р-н, ул. Коммунистическая, дом 85, кв. 1; Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский р-н, б-р Орджоникидзе, д.2, кв.335; г. Москва, ул. Молодцова, д. 25, корп.2, кв. 89; Самарская область, г.Тольятти, Центральный р-н, ул.Горького, д.51, кв. 38; Самарская область, г. Самара, р-н. Красноглинский, п. Мехзавод, ул. Огородная,

<p>Подписан посредством электронной подписи Подписано заказчиком: Сертификат: №00e1036e1b07e00481eb119299a9c262b Владелец: Чернова Евгения Сергеевна Действие: с 30-06-2021 10:49:05 Дата подписания: 09.08.2021 10:21:17</p>	<p>Расшифровка объектов оценки и описание представлено в Приложении №1 (позиции № 355-371) к Заданию на оценку.</p>	
<p>Подписано поставщиком: Сертификат: №0179479800cfab61a14073e39d3147ea7e Владелец: Исаева Анна Юрьевна Действие: с 03-06-2020 09:04:27 Дата подписания: 09.08.2021 09:17</p>	<p>Блок №3 Недвижимое имущество, здание магазина и право аренды земельного участка, расположенные по адресу: Ярославская обл., г. Углич, ул. Ростовская, д.21а. Расшифровка объектов оценки и описание представлено в Приложении №1 (позиции № 372-373) к Заданию на оценку.</p>	<p>Место подписания: Единая электронная информационно-коммуникационная система «Единая информационная система государственного заказчика на оценку» ogp.pgo.org.ru Реестровый номер закупки: СОИД № 21/09/21/0072</p>
	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресам: 1. Московская область, Раменский р-н, пос. Ильинский, ул. Кирова д. 3; 2. Московская область, Раменский р-н, пос. Ильинский, ул. Кирова, д. 16.</p> <p>Расшифровка объектов оценки и описание представлено в Приложении №1 (позиции № 374-382) к Заданию на оценку.</p> <p>Блок №5: Недвижимое имущество: 1. Часть жилого дома площадью 66.1 кв.м. с прилегающим земельным участком площадью 848,5 кв.м., адрес: Хабаровский край, Верхнебуреинский р-н, р.п. Чегдомын, ул. Амурская, д. 9-2. 2. Нежилое помещение - магазин площадью 34 кв.м., адрес: Хабаровский край, Верхнебуреинский р-н, р.п. Чегдомын, ул. Центральная д. 52, пом. 47.</p> <p>Расшифровка объектов оценки и описание представлено в Приложении №1 (позиции № 383-385) к Заданию на оценку.</p>	
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</p>	<p>Право собственности, право аренды</p>	
<p>Ограничения (обременения) прав в отношении объектов недвижимости</p>	<p>Ипотека, запрещение сделок/регистрации, арест и иные выявленные ограничения/обременения (при наличии).</p>	
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение стоимости</p>	
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Для целей: - принятия управленческих решений; - разработки стратегии работы с активом. - определения цены сделки купли-продажи; - определения рыночной стоимости при реализации имущества на торгах; - постановки имущества на баланс; --для суда.</p>	
<p>Вид стоимости</p>	<p>Блоки №№1,2,4,5: Рыночная стоимость Блок №3: Рыночная и ликвидационная стоимость (со сроком вынужденной реализации 12 месяцев) (с учетом и без учета НДС)</p>	
<p>Дата оценки</p>	<p>На дату осмотра оцениваемого имущества</p>	
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>1. Проекты отчетов в электронном виде (в т.ч. расчетные файлы с сохранением формул, источников и гиперссылок) предоставляются Заказчику - не позднее 15 рабочих дней с даты подписания Задания на оценку. 2. Итоговые Отчеты об оценке, согласованные Заказчиком, в электронном и бумажном виде предоставляются Заказчику – не позднее 30 рабочих дней с даты подписания Задания на оценку.</p> <p>Проекты отчетов/отчеты направляются контактному лицу, ответственному за взаимодействие в процессе оценки. Контактное лицо: Никитина Софья Сергеевна электронный адрес: sofya.nikitina@trust.ru телефон: (495) 647-90-21; +7-916-388-64-93</p>	
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>- Исполнитель обязан уведомить Заказчика о наличии информации, не соответствующей заданию на оценку, выявленной в период анализа объекта оценки, в т.ч. влияющей на стоимость оцениваемого имущества, не отраженной в настоящем задании на оценку, и учесть данный факт при определении стоимости Объекта оценки и формировании Отчета об оценке. - Все обременения, влияющие на стоимость объектов оценки, должны учитываться при проведении оценки, Оценщик обязан указать факт наличия обременений в Отчете и учесть их в расчетах.</p>	

<p>Подписано заказчиком: Сертификат: №00e1036e1b07e00481eb1192d9aa9c262b Владелец: Черныш Евгений Сергеевич Действие: с 30-06-2021 10:49:05 UTC по 30-06-2022 10:59:05 UTC Дата подписания: 09.08.2021 10:22</p>	<p>Задания на оценку. 0481eb1192d9aa9c262b</p>
<p>Подписано поставщиком: Сертификат: №0179479800cfab61d14078e3948147ca7e Владелец: Исаева Анна Юрьевна Действие: с 03-06-2020 09:04:27 UTC по 03-09-2023 09:14:27 UTC Дата подписания: 09.08.2021 09:17</p>	<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки: Оценка проводится с обязательным осмотром объектов имущества, за исключением случаев, где доступ к объекту невозможен (факт невозможности проведения осмотра имущества должен быть отражен в Отчете об оценке с указанием причины отсутствия доступа к объекту оценки и оформлен в виде подписанного Акта об отсутствии доступа, который будет являться неотъемлемым приложением к Отчету об оценке). - Осмотр имущества проводится с учетом требований Заказчика (Банка) https://www.trust.ru/about/docs/interaction_with_independent_valuation_companies/. - Результаты осмотра отражаются в Отчете об оценке отдельным Актом осмотра, с идентификацией каждой фотографии к объекту.</p>
<p>Особенности проведения осмотра объектов обеспечения</p>	<p>Результаты осмотра отражаются в Отчете об оценке отдельным Актом осмотра, с идентификацией каждой фотографии к объекту.</p> <ul style="list-style-type: none"> - В случае, если осмотр проводится не лично Оценщиком, в отчете об оценке данный факт должен быть отражен, с указанием лица, проводившего осмотр, в разделе, регламентированном п. 8д ФСО № 3 «информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки». - В случае, если результаты фотофиксации объекта представлены в Отчете выборочно, вместе с итоговой версией отчета в электронном виде предоставляются все имеющиеся материалы фотофиксации (с идентификацией по объектам оценки). - Результаты осмотра должны быть иллюстрированы фотографиями с идентификацией каждого фото к объекту. <p>Контактные лица, ответственные за обеспечение осмотра объектов оценки:</p> <p>Блок №1: - Будут предоставлены по запросу, после подписания договора на проведение оценки.</p> <p>Блок №2: - Самарская область - Теряев Валерий Юрьевич, моб. телефон 8- 917-963-69-84; - Челябинская область - Никитин Юрий Александрович, моб. телефон 8-919-320-80-23; - г. Москва - Данилевский Евгений Михайлович, моб. телефон моб. телефон 8-910-460-80-49.</p> <p>Блок №3: - Гасанов Нарман Гасан оглы, моб. телефон 8-985-806-21-41; - Гасанова Марина Николаевна, моб. телефон 8-910-960-23-26.</p> <p>Блок №4: - Внутренний осмотр объектов ограничен, в связи с проживанием третьих лиц. Внешний осмотр необходим.</p> <p>Блок №5: - Внутренний осмотр объектов невозможен, в связи с отсутствием доступа. Внешний осмотр необходим.</p>
<p>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</p>	<p>- Материалы и информация предоставляются в электронном виде. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации. Актуальные выписки ЕГРН Исполнитель получает самостоятельно. - При отсутствии в распоряжении Заказчика и в открытых источниках, необходимой для уточнения характеристик объекта оценки и определения стоимости информации, необходимо сделать соответствующее допущение в Отчете.</p>
<p>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</p>	<p>На усмотрение и за счет исполнителя (при необходимости проведения исследований, требующих специальных знаний, необходимо привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями).</p>
<p>Иные (дополнительные) расчетные величины</p>	<p>Определить величину арендной платы (арендная ставка за кв.м. в год, суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться ставка аренды), за которую может быть сдан в аренду объект оценки на дату оценки при типичных рыночных условиях при сдаче объекта в аренду как целиком, так и по частям/помещениям с формированием матрицы арендных ставок (в соответствии с требованиями к проведению оценки в рамках</p>

<p>Подписан посредством электронной подписи</p> <p>Подписано заказчиком: блока №1 и №4).</p> <p>Сертификат: №00e1036e1b07e00a82eb1193d9a8e2024</p> <p>Владелец: Чернова Евгения Сергеевна</p> <p>Действие: с 30-06-2021 10:49:05 UTC по 30-06-2022 10:59:05 UTC</p> <p>Дата подписания: 09.08.2021 10:22</p>	<p>Рассчитать ставку аренды/матрицу арендных ставок (с НДС):</p> <p>с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов;</p> <p>с учетом эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных расходов;</p> <p>без учета эксплуатационных расходов и коммунальных расходов.</p>
<p>Подпись заказчика</p> <p>Сертификат: №0179479800cfab69957083003</p> <p>Владелец: Исаева Анна Юрьевна</p> <p>Действие: с 03-09-2021 09:14:27 UTC по 03-09-2021 09:14:27 UTC</p> <p>Дата подписания: 09.08.2021 09:17</p>	<p>Стоимость оказания услуги по оценке здания на объекте составляет (Девять сот девяносто девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением УСН</p>

Место подписания: Единая электронная торговая площадка com.roseltorg.ru
 Реестровый номер настоящего приложения является неотъемлемой частью рамочного Договора № СОМ02042000009 на оказание услуг по оценке от «25» июня 2021 года и выполнено в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи Сторон

ЗАКАЗЧИК	ИСПОЛНИТЕЛЬ
От Заказчика:	От Исполнителя:
<p>_____</p> <p>(Е.С. Чернова)</p>	<p>_____</p> <p>(А.Ю. Исаева)</p>

Обращаем Ваше внимание на то, что данный отчет №СОМ28072100072/1/7 от 23 августа 2021 года содержит оценку рыночной стоимости части Объекта оценки, а именно нежилого здания и земельного участка, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, дом 90. Оценка рыночной стоимости остальных объектов проведена отдельно и представлена в отдельных отчетах.

1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемыми организациями (СРО), членами которых являются Оценщик, подготовившие отчет.

Федеральные стандарты оценочной деятельности:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;

Свод стандартов и правил оценки саморегулируемых организаций (СРО), членами которых являются Оценщик, подготовившие отчет:

- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов Оценщика «Федерация специалистов Оценщика», утвержденные Решением Советом Союза специалистов Оценщика «Федерация специалистов Оценщика» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.;
- ✓ Правила профессиональной этики Оценщика Союза специалистов Оценщика «Федерация специалистов оценки», утвержденные Решением Советом Союза специалистов Оценщика «Федерация специалистов Оценщика», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.;

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиками в настоящем Отчете ограничиваются следующими допущениями:

1. Оценщик гарантируют должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке.

2. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Оценщик основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

5. Оценщик исходили из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на Объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не предоставляют гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности.

6. Все использованные Оценщиками в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

7. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применяли предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщиками делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.

8. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемых объектов, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемых объектов, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

9. От Оценщика не требовалось, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.

10. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

11. Оценщик исходили из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчеты.

12. Объект оценки рассматривались с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.

13. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об Объектах оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объектов нет

вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объектов. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость Объекта оценки.

15. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.

16. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объектах оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость.

17. От Оценщика 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.

18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и ликвидационной стоимости и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, которая указана в Отчете.

20. В связи с отсутствием документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, а также экологического загрязнения оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

21. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

<p>Сведения о Заказчике оценки</p>	<p>Банк «ТРАСТ» (ПАО) Юридический адрес: 109004, г. Москва, Известковский переулок, дом 3 Почтовый адрес: 109004, г. Москва, Известковский переулок, дом 3 Обслуживающий банк: ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу К/с: 30101810345250000635 БИК: 044525635 КПП: 770901001/ 997950001 ОГРН: 1027800000480 Дата присвоения ОГРН: 15.08.2002</p>
<p>Сведения об оценщиках, подписавших Отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовые договоры</p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество: Исаева Анна Юрьевна</u> <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Номер по реестру 407 от 03.02.2017 г.; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 517065, регистрационный номер 72, от 28 июня 2002г., Московский государственный строительный университет. • Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Институт профессиональной оценки», рег. Номер 0013/2005, 20 марта 2005 г. • Свидетельство о повышении квалификации Московский государственный строительный университет, рег. Номер 486, 26 февраля 2008 г. • Удостоверение о повышении квалификации Московский государственный строительный университет, рег. Номер У-278/11, 10 февраля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации, Московский государственный строительный университет, регистрационный номер У-2066/14, 15 сентября 2014 г. • Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 024897-1 от 15.07.2021 года; • Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №009405-2 от 12.04.2018 г. • Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» - №016236-3 от 21.12.2018 г. <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выдан Страховое акционерное общество «ВСК»: полис № 210D0B4000085, срок действия с 01 июня 2021 г. по 31 мая 2022 г., размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, франшиза – не установлена.</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности: 19 лет (с 2002 г.):</u> <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор:</u> (договор №2 от 17.02.2004г. бессрочный) – общество с ограниченной ответственностью. <u>Полное наименование юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор:</u> ООО «Профессиональная Группа Оценки». <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1047796059827 <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 04 февраля 2004 г. <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, ч. офис №4; <u>Почтовый адрес:</u> 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, ч. офис №4 <u>Адрес местоположения офиса:</u> 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб., 12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; <u>Адрес электронной почты:</u> a.isaeva@pgo.ru <u>Контактный телефон:</u> 7 499 400-13-55 Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

	Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У.
Степень участия Оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Оценщик выполнил работу самостоятельно
Сведения о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались
Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключили трудовые договоры	САО «ВСК» (страховой полис № 200D0B40R3321-0002 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выдан страхователю ООО «Профессиональная Группа Оценки», страховая сумма 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей), срок страхования с 24.12.2020 г. по 23.12.2022 г.).

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Задание №СОМ28072100072 от 9 августа 2021 г. к Договору № СОМ02042000009 от «25» июня 2020 г.
---------------------------------	---

5.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Здание по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м, кадастровый номер 19:01:040203:1118 Земельный участок г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90, Площадь- 867,41 кв.м, кадастровый номер 19:01:040203:1
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Собственник объектов недвижимости	Банк «ТРАСТ» (ПАО) Юридический адрес: 109004, г. Москва, Известковый переулок, дом 3 Почтовый адрес: 109004, г. Москва, Известковый переулок, дом 3 Обслуживающий банк: ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу К/с: 30101810345250000635 БИК: 044525635 КПП: 770901001/ 997950001 ОГРН: 1027800000480 Дата присвоения ОГРН: 15.08.2002
Балансовая стоимость объектов недвижимости, руб.	18 949 667,00
Ограничения и обременения	Не зарегистрировано
Являются ли оцениваемые объекты частью иного комплекса имущества, и указать на функциональную зависимость их друг от друга	Оцениваемые объекты не являются частью иного комплекса имущества
Наличие в непосредственной близости от объекта оценки иных объектов, негативно влияющих на их стоимость и ликвидность.	Не выявлены
Наличие загрязнения, захламления почвенного и растительного покрова коммунально-бытовыми отходами, отходами производственной деятельности и т.п.	Не выявлено
Наличие признаков использования объектов оценки отличного от их разрешенного использования.	Не выявлено
Наличие машин и оборудования, как являющихся частью недвижимого имущества и обеспечивающих его эксплуатацию, так и не являющихся необходимыми для эксплуатации объектов недвижимости, не вошедших в состав оцениваемых объектов. Отразить влияние их возможного демонтажа на стоимость объектов недвижимости.	Не выявлено
Текущее использование объектов оценки	По назначению

5.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб. (с учетом НДС)	Не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (с учетом НДС)	21 107 000 (Двадцать один миллион сто семь тысяч)
Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб. (с учетом НДС)	17 075 000 (Семнадцать миллионов семьдесят пять тысяч)
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. (с учетом НДС)	19 090 000 (Девятнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей

Для определения рыночной арендной ставки использовался только сравнительный подход, затратный и доходный подходы не применялись. Результаты определения рыночной арендной ставки представлены в таблице ниже.

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м.	Оцениваемые права	Рыночная арендная ставка, руб. в год с учетом НДС		
				без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей,	с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей,	с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей,
1	Здание по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м.	962,70	Право аренды	2 391 466	2 702 222	3 159 136
2	Земельный участок г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90, Площадь- 867,41 кв.м	867,00	Право аренды	560 942	633 833	741 007
ИТОГО:				2 952 408	3 336 055	3 900 143

5.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы.

По мнению Оценщика, рыночная стоимость Объекта оценки - нежилого здания и земельного участка, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, дом 90, по состоянию на 23 августа 2021 года с учетом округления составляет (с учетом НДС):

19 090 000 (Девятнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м.	Оцениваемые права	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Здание по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м.	962,70	Собственность	12 885 833	15 463 000
2	Земельный участок г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90, Площадь- 867,41 кв.м	867,00	Собственность	3 627 000	3 627 000
ИТОГО:				16 512 833	19 090 000

Величина рыночной арендной ставки без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей нежилого здания и земельного участка, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, дом 90, по состоянию 23 августа 2021 года составляет (с учетом НДС):

2 952 408 (Два миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи четыреста восемь) рублей в год

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м.	Оцениваемые права	Рыночная арендная ставка, руб. в год с учетом НДС		
				без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей,	с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей,	с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей,
1	Здание по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м.	962,70	Право аренды	2 391 466	2 702 222	3 159 136
2	Земельный участок г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90, Площадь- 867,41 кв.м	867,00	Право аренды	560 942	633 833	741 007
ИТОГО:				2 952 408	3 336 055	3 900 143

5.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ, ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Результат оценки предполагается использовать для определения цены реализации имущества на торгах, использование результата в других целях недопустимо. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки.

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводилась без учета ограничений (обременений) прав.

Номер отчета - № СОМ28072100072/1/7.

Дата составления отчета – 23 августа 2021 года.

Срок действия Отчета – до 23 февраля 2022 года (включительно).

Подписавший данный отчет Оценщик и Генеральный директор юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (юридическое лицо –далее Исполнитель) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями.
2. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.

3. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами оценки.

4. Вознаграждение Оценщика и Исполнителя не зависят от какого-либо аспекта отчета.

5. Настоящим Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

6. Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

7. Оценщик и Исполнитель 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 Оценщика и Исполнителя. Размер оплаты Оценщика и Исполнителя за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

8. Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки, не производилось.

9. Отсутствуют иные основания, установленные законодательством Российской Федерации, препятствующие Оценщику и Исполнителю выполнять работу по оценке Объекта оценки.

10. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.

11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

12. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика. Прочие допущения и ограничения будут приведены в тексте Отчета.

13. Полученные Оценщиком выводы и результаты о стоимости Объекта оценки могут быть использованы Заказчиком исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

14. Отчет достоверен только в полном объеме (без изъятий и дополнений) для указанных в нем целей и задач и вступает в силу с момента его составления и подписания.

15. Оценщик и Исполнитель не несут ответственности за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты определения стоимости в случае наступления в будущем изменяющих ее условий и обстоятельств.

16. Исполнитель и Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки Объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки.

17. От Исполнителя и Оценщика 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 в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации о судопроизводстве.

18. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, указанных в Отчете.

19. Ни Заказчик, ни Исполнитель и Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки.

Оценщик



Исаева А.Ю.

Генеральный директор



Исаева А.Ю.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

6.1 ЮРИДИЧЕСКОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Юридическое и экономическое описание Объекта оценки представлено в таблице 6.1.

Таблица 5.1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Юридическое описание	
Объект оценки	Здание по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м, кадастровый номер 19:01:040203:1118 Земельный участок г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90, Площадь- 867,41 кв.м, кадастровый номер 19:01:040203:1
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Собственник	Банк «ТРАСТ» (ПАО) Юридический адрес: 109004, г. Москва, Известковый переулок, дом 3 Почтовый адрес: 109004, г. Москва, Известковый переулок, дом 3 Обслуживающий банк: ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу К/с: 30101810345250000635 БИК: 044525635 КПП: 770901001/ 997950001 ОГРН: 1027800000480 Дата присвоения ОГРН: 15.08.2002
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано
Экономическое описание	
Балансовая стоимость объектов недвижимости	18 949 667,00

6.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляют собой:

Здание по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м, кадастровый номер 19:01:040203:1118

- Земельный участок г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90, Площадь- 867,41 кв.м, кадастровый номер 19:01:040203:1

Данные о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки представлены в таблицах ниже.

Таблица 5.2. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого здания

Характеристики	Значение
Тип объекта	Здание
Назначение объекта	Нежилое здание (свободное назначение)
Вид права	Собственность
Кадастровый номер	19:01:040203:1118
Балансовая стоимость, руб.	18 281 667,00
Месторасположение (адрес)	г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90
Линия домов	"красная" линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	Да
Физическое состояние здания (помещения) / состояние отделки	хорошее
Тип отделки	улучшенная
Этаж расположения	подвал, 1, 2, 3 этажи
Площадь здания (помещения), кв.м	962,7
Площадь первого этажа, кв. м	205,2
Площадь второго этажа и выше, кв. м	543,0
Площадь цокольных помещений, кв. м	214,5

Таблица 5.3. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

Характеристики	Значение
Тип объекта	Земельный участок
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для эксплуатации и обслуживания магазина смешанных товаров и офисных помещений
Вид права	Собственность
Кадастровый номер	19:01:040203:1
Балансовая стоимость, руб.	668 000
Месторасположение (адрес)	г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90
Линия домов	"красная" линия
Общая площадь, кв. м	867,00
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации

Фотографии внешнего вида здания представлены ниже.



Фото 1

Фото 2

Фотографии, отражающие состояние объекта оценки на дату оценки, представлены ниже.



Фото 1. Внутренние помещения

Фото 2. Вход с улицы

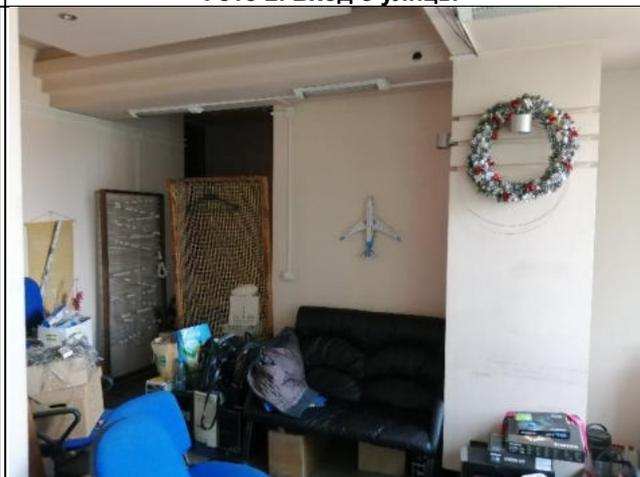
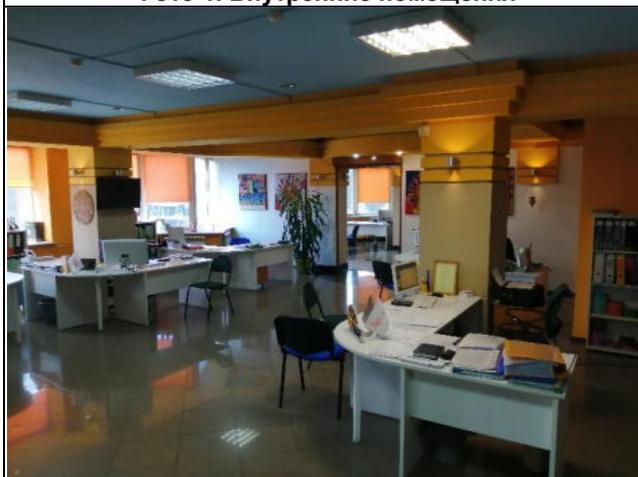


Фото 3. Внутренние помещения

Фото 4. Внутренние помещения

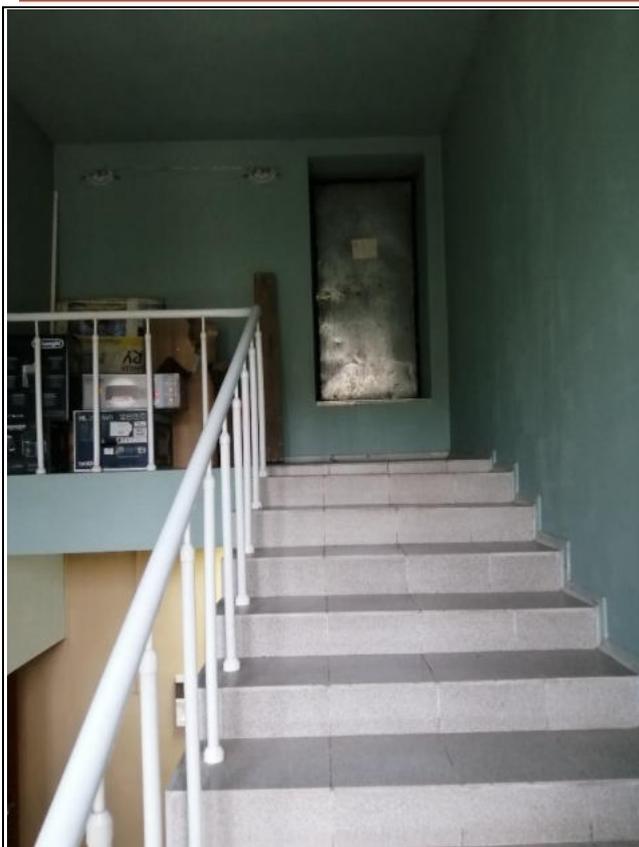


Фото 5. Лесничная клетка

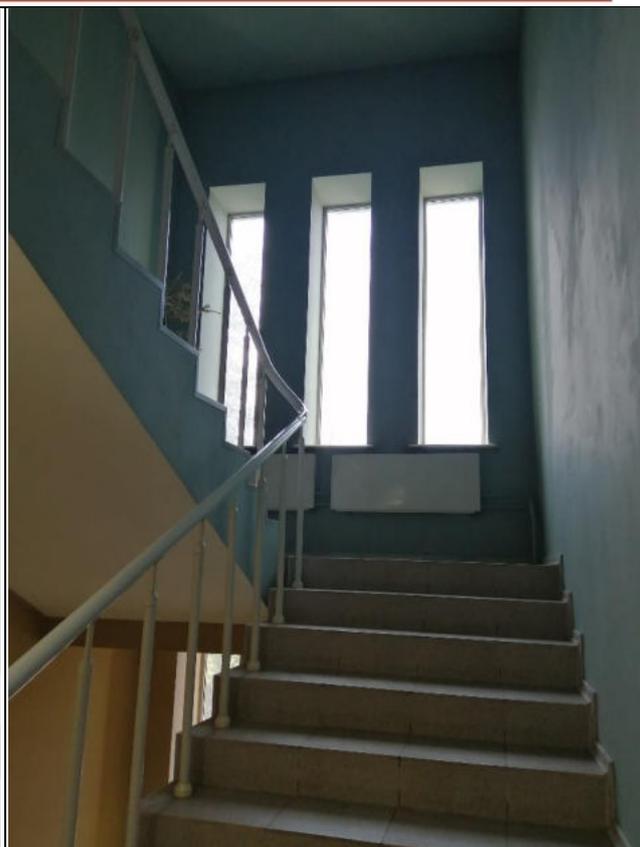


Фото 6. Лесничная клетка

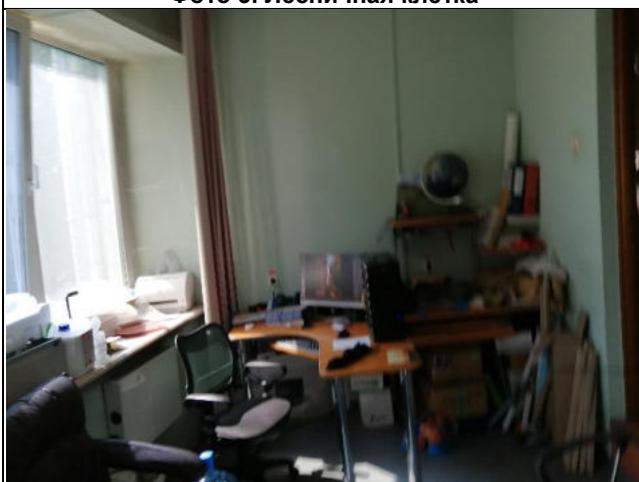


Фото 7. Внутренние помещения

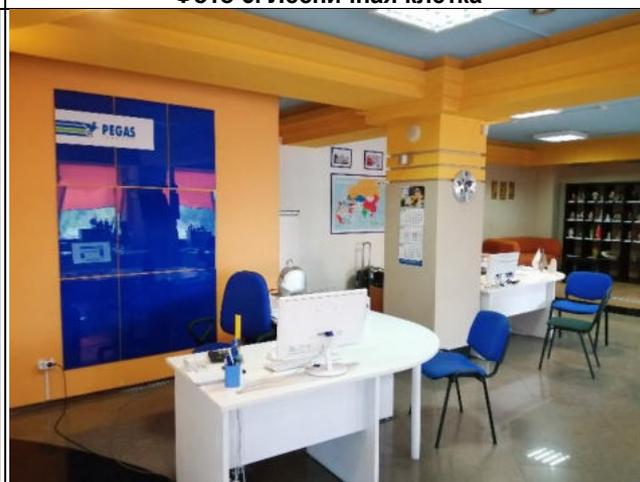


Фото 8. Внутренние помещения

Вывод. Объект оценки представляют собой нежилое здание свободного назначения (с возможностью использования под офис, предприятия сферы услуг, офис продаж и др.). Состояние внутренней отделки помещений – хорошее, состояние здания – хорошее.

6.3 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки рассматриваемое здание используется в качестве нежилого здания свободного назначения.

6.4 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, д.90. Месторасположение Объекта оценки представлено на рис. 6.1.

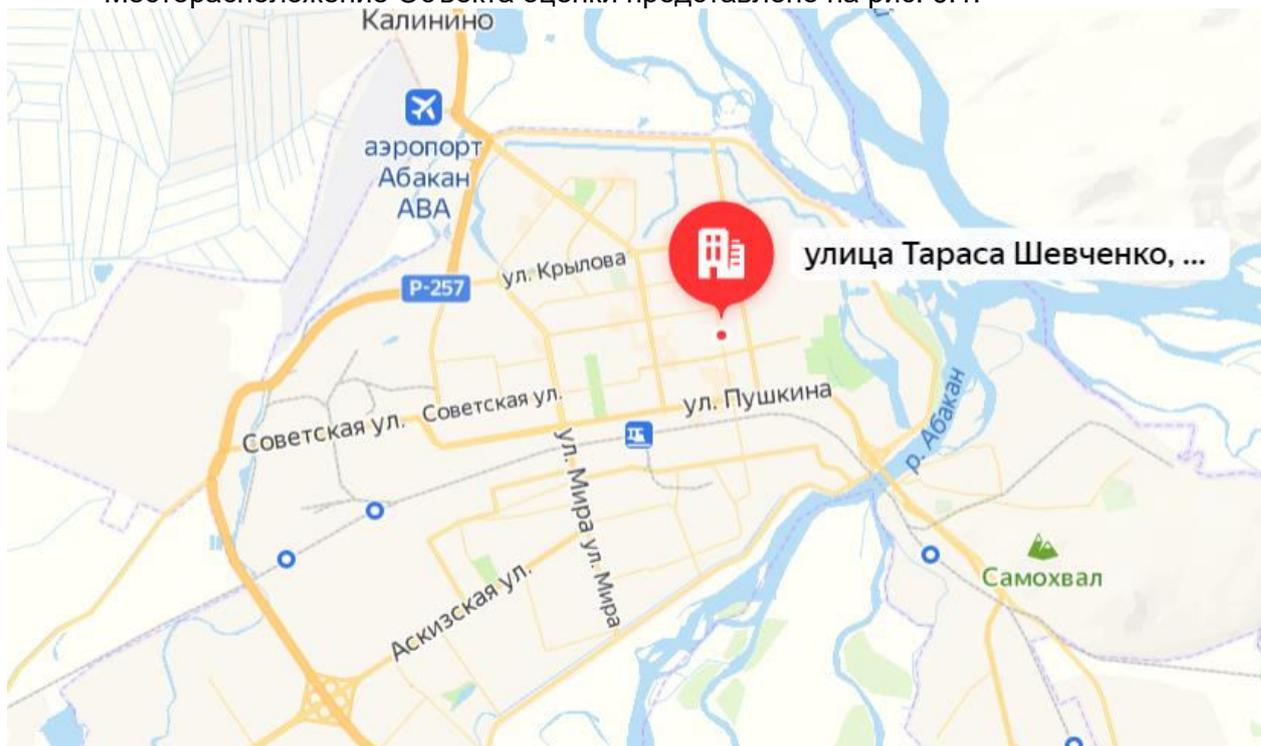


Рис. 6.1 Местоположение Объекта оценки

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. АБАКАН¹

Абакан — город в России. Столица Хакасии.

Составляет административно-территориальную единицу город республиканского значения, образует одноимённое муниципальное образование город Абакан со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Является политическим, промышленным, финансовым, научным и культурным центром Республики Хакасия, в котором проживает около 35 % населения республики, расположено большое количество финансово-кредитных, образовательных учреждений, а также учреждений культуры.

Город расположен в устье реки Абакан, впадающей в Енисей, в 3390 км к востоку от Москвы. Расстояние до Красноярска — 271 км (по прямой Красноярск — Абакан), до Минусинска — 17 км (по прямой), до Черногорска — 15 км (по прямой), до Кызыла — 301 км (по прямой).

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B1%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%BD>

Промышленность

Имеется производство стройматериалов, завод крупнопанельного домостроения и др.

Предприятия лёгкой (обувная фабрика ПАО «Саян-обувь») и пищевой промышленности (пивзавод ПАО «Аян», Абаканский мясокомбинат ООО «Мавр», производства полуфабрикатов).

Энергетика

Имеющаяся в городе Абаканская ТЭЦ обеспечивает горячим водоснабжением и техническим паром потребителей города.

21 декабря 2015 года открыта крупнейшая в Сибири солнечная электростанция. Абаканская СЭС будет выдавать мощность в 5,2 МВт, это покроет 1/30 часть потребностей города в электричестве. На станции установлены более 20 тысяч солнечных модулей, а её площадь составляет 18 га. Более чем на 55 % станция построена на оборудовании российского производства.

Анализ местоположения Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 5.4.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение	г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая и административная
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая. Район с развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Ул. Тараса Шевченко
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Вывод. Анализ района месторасположения Объекта оценки позволяет сделать следующие выводы:

- Объект оценки расположен в центральной части города;
- Объект оценки расположен в окружении жилой застройки;
- Объект оценки расположен в непосредственной близости от крупных автодорог (Ул. Тараса Шевченко).

6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком были предоставлены выписки из ЕГРН на оцениваемые объекты.

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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.¹

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.

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) означает, что рыночная стоимость объекта зависит не только от его текущего использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования земельного участка. В этой связи анализ НЭИ предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- Физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке.
- Допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход.
- Максимальная продуктивность подразумевает кроме получения чистого дохода как такового либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей объекта, в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта были рассмотрены следующие виды использования: торговое, ПСН (с возможностью использования под офис, предприятия сферы услуг, магазин и др.), складское.

При анализе оптимального варианта использования был проведен качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям. Применительно к оцениваемому объекту проведенный анализ наиболее эффективного использования позволил сделать следующие выводы:

- использование под производственно-складские цели не будет удовлетворять критерию максимальной эффективности использования: стоимость офисных, торговых помещений или помещений сферы услуг с подобным местоположением и аналогичными характеристиками, значительно выше, чем стоимость помещений производственно-складского назначения даже самого высокого класса.

¹ В соответствии со статьей 13 главы IV ФСО №7.

- объект оценки можно рассмотреть в качестве ПСН (с возможностью использования под офис, предприятия сферы услуг, офис продаж, магазин и др.). Для использования объектов данного формата традиционно важными являются такие факторы как плотность транспортных потоков в непосредственной близости от объекта, сложившееся окружение, планировка и площадь, характерная для данного вида использования, этаж расположения и прочее. Оцениваемое здание расположено в окружении сложившейся жилой застройки. Поэтому наиболее целесообразным и эффективным является использование данного помещения под ПСН (с возможностью использования под офис, предприятия сферы услуг, офис продаж, магазин и др.).

Сводная таблица результатов анализа ННЭИ Объекта оценки

Таблица 6.1.

Физически возможные способы использования	Торговое / Офис / Склад
Правомочные способы использования	Торговое / Офис / Склад
Финансово осуществимые способы использования	Торговое / Офис / Склад
Максимально эффективный способ использования	ПСН (с возможностью использования под офис, предприятия сферы услуг, офис продаж и др.)

Кроме того, в соответствии с п.17 статьи IV ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Учитывая, что 1-е этажи расположенных рядом зданий занимают помещения свободного назначения (под офис, офис продаж, услуги), наиболее эффективным использованием объекта оценки является его фактическое использование.

Учитывая факторы законодательной разрешенности, финансовой целесообразности и физической возможности, а так же максимальной продуктивности Оценщик предполагает, что использование объекта оценки в качестве ПСН (с возможностью использования под офис, предприятия сферы услуг, офис продаж, магазин и др.) является наиболее эффективным.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Согласно п. 8 Федеральных стандартов оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) в отчете должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Согласно п. V Федеральных стандартов оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

8.1.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ⁵.

Общая ситуация

В июне ВВП, по оценке, достиг допандемийного уровня⁶ (+0,1% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июню 2020 г. составил 8,5% г/г (к июню 2019 г.: +1,9%), по итогам 2 кв. 2021 г. – 10,1% г/г (+1,5% ко 2 кв. 2019 года).

2. Выпуск ключевых несырьевых отраслей (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) уверенно превышает допандемийные уровни (в июне – в среднем на 5%, месяцем ранее – на 4%). Добыча полезных ископаемых сохраняется более чем на 2% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+, однако показатели выпуска постепенно восстанавливаются.

3. На потребительском рынке в июне восстановление несколько замедлилось. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг⁷, по оценке, был на 0,5% SA ниже допандемийного уровня (май: -0,2% SA). Оборот розничной торговли, по оценке, опустился чуть ниже допандемийного уровня впервые с начала года. В секторе услуг восстановление продолжается, при этом показатели пока не достигли допандемийных уровней как по объему платных услуг населению (-0,6% к 4 кв. 2019 г.), так и по обороту общественного питания (-6,8% к 4 кв. 2019 г.).

4. Вместе с тем фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Десятый месяц подряд продолжается снижение уровня безработицы (по методологии МОТ) – до 4,8% от рабочей силы в июне (-0,1 п.п. к маю, -1,6 п.п. к пику августа прошлого года). Растут реальные заработные платы (за январь–май 2021 г. – 3,0% г/г, к 5 месяцам 2019 г. – 6,5%).

5. Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 года).

⁵Источник информации: <https://www.economy.gov.ru>

⁶ Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

⁷ Квартальные данные уточнены после получения данных годового сплошного статистического наблюдения за организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, и ежегодных выборочных обследований малых предприятий, микропредприятий и индивидуальных предпринимателей, а также за счет дооценки объемов платных услуг населению на основе административных источников (ФНС России) о доходах самозанятых.

6. Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывают на сохранение позитивных тенденций. По итогам 5 месяцев текущего года инвестиционный импорт вырос на 19,6% относительно показателей аналогичного периода 2019 года. Производство стройматериалов в июне превысило уровень июня 2019 г. на 7,4% (во 2 кв. 2021 г.: +6,4% относительно 2кв19). Объем работ в строительстве в июне вырос на 13,3% относительно уровня июня 2019 г. (по итогам 2кв21 – 6,4% относительно 2 кв. 2019 года).

7. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 5 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,1% г/г в сопоставимых ценах за январь–май). Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций до максимальных значений с 2011 г. (19,9 млрд долл. США во 2 кв. 2021 г. по сравнению с 1,6 млрд долл. США во 2 кв. 2020 г. и 10,0 млрд долл. США во 2 кв. 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается уверенный рост корпоративного (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (14,1% г/г в мае). Ставки по кредитам во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).

9. Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 8,5% г/г, или +1,6 трлн рублей в 1 полугодии 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июнь они увеличились на 20,7% (или на 3,7 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 17,0% (+2,6 трлн рублей).

Таблица 7.1. Показатели социально-экономического развития

Показатель	Основные тенденции в развитии экономики (оперативный мониторинг текущего состояния и оценки возможного изменения)												Июль	2021	
	Обобщающие индикаторы*														
	в % к соответствующему периоду предыдущего года														
	05.20	06.20	07.20	08.20	09.20	10.20	11.20	12.20	01.21	02.21	03.21	04.21	05.21	06.21	07.21
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	90,5	93,1	95,2	97,1	98,2	95,6	98,6	100,3	98,2	97,7	102,4	113,8	114,1	111,7	109,5
Денежная масса (M2)	113,5	114,9	115,5	116,2	116,1	116,2	114,1	113,5	113,8	113,4	111,3	111,8	112,4	110,5	111,2
* - В обзоре используются опубликованные данные официальной статистики (Росстата и Банка России).															
	Средства на счетах корпоративных клиентов														
	в % к соответствующему периоду предыдущего года														
	05.20	06.20	07.20	08.20	09.20	10.20	11.20	12.20	01.21	02.21	03.21	04.21	05.21	06.21	07.21
Всего в- рубля и валюте	116,2	118,9	118,0	124,6	126,8	127,6	134,5	134,9	132,5	136,3	124,0	126,1	132,4	130,4	132,4
в том числе: в рублях	119,1	121,9	118,0	126,0	123,3	126,4	129,5	123,2	125,9	125,9	118,3	120,6	127,0	118,5	121,3
	Кредитные ресурсы и инвестиции														
	в % к соответствующему периоду предыдущего года														
	05.20	06.20	07.20	08.20	09.20	10.20	11.20	12.20	01.21	02.21	03.21	04.21	05.21	06.21	07.21
Кредиты корпоративным клиентам - в рублях и валюте	109,5	110,1	112,9	112,6	115,9	116,2	114,8	114,8	119,5	117,8	111,5	113,6	115,7	115,9	113,0
в том числе в рублях	109,9	109,9	111,0	111,2	111,5	112,4	112,1	111,4	115,3	116,0	113,0	113,2	115,4	115,7	115,1
в том числе и валюте	108,4	110,6	148,5	150,2	150,9	149,7	150,5	157,3	162,7	162,8	158,8	163,4	164,5	165,1	165,5
Кредиты корпоративным клиентам на срок от 1	105,0	102,1	106,3	106,7	113,1	114,1	114,3	115,7	116,4	114,1	108,6	109,1	116,0	116,7	112,7

Показатель	Основные тенденции в развитии экономики (оперативный мониторинг текущего состояния и оценки возможного изменения)											Июль		2021			
	в % к соответствующему периоду предыдущего года																
года до 3 лет																	
Кредиты корпоративным клиентам на срок свыше 3 лет	109,2	109,9	112,2	111,3	113,8	114,5	112,4	113,6	114,4	112,3	107,6	111,2	111,7	112,6	110,6		
Кредиты нефинансовым организациям, включая нерезидентов в рублях и валюте	107,0	107,1	109,9	109,3	112,2	112,6	111,9	111,7	116,4	115,0	108,5	111,7	113,9	114,8	112,4		
в том числе в рублях	106,9	106,6	107,2	107,2	106,5	107,5	108,4	108,1	111,5	113,0	110,3	110,8	112,9	113,5	113,1		
в том числе в валюте	107,1	108,4	117,7	115,6	129,2	323,4	324,1	320,1	131,1	113,0	109,6	108,0	108,0	108,0	108,0		
Кoeffициент опережения в динамике кредитования (соотношение темпов роста кредитов в рублях к темпу роста кредитов в валюте)	1,00	0,98	0,91	0,93	0,82	0,33	0,33	0,34	0,85	1,00	1,01	1,03	1,05	1,05	1,05		
Инвестиции в основной капитал (за квартал в % к соответствующему кварталу предыдущего года)*	94,7		95,0				101,2			102,0				103,0	103,2		
* - Квартальные итоги уточнены Росстатом и опубликованы в Краткосрочных экономических показателях Российской Федерации за январь 2018г.																	
Внеэкономический сектор																	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года																
	05.20	06.20	07.20	08.20	09.20	10.20	11.20	12.20	01.21	02.21	03.21	04.21	05.21	06.21	07.21		
Внешнеторговый оборот - всего	72,9	82,2	77,2	76,0	90,1	82,0	88,9	94,4	91,9	106,4	121,5	148,3	148,1	163,9	183,0		
экспорт	64,5	74,7	70,8	67,7	85,9	76,2	83,1	89,6	86,3	102,0	119,0	147,6	123,7	121,5	119,2		
импорт	86,5	94,4	86,80	88,90	97,30	91,20	97,7	102,3	101,80	113,3	125,00	149,40	149,46	168,49	190,11		
Кoeffициент опережения в динамике внешнеторгового оборота (соотношение темпов роста экспорта и импорта)	0,75	0,79	0,82	0,76	0,88	0,84	0,85	0,88	0,85	0,90	0,95	0,99	0,83	0,72	0,63		
Среднемесячный официальный курс доллара США по отношению к рублю (руб./долл.)	72,61	69,22	71,28	73,80	75,65	77,59	77,03	74,06	74,22	74,38	74,40	76,17	73,97	72,62	...		
* - нефинансовые и финансовые организации, индивидуальные предприниматели																	
Сектор производства товаров и услуг																	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года																
	05.20	06.20	07.20	08.20	09.20	10.20	11.20	12.20	01.21	02.21	03.21	04.21	05.21	06.21	07.21		
Промышленное производство, в том числе:	92,0	92,7	93,9	95,5	96,0	94,3	98,5	102,1	98,1	96,8	102,3	107,2	111,8	110,1	108,5		
добыча полезных ископаемых	87,3	86,8	85,8	89,2	90,5	90,8	92,5	92,5	92,6	91,0	95,4	98,2	112,3	105,1	109,8		
обрабатывающие производства	95,4	96,8	99,7	100,2	99,9	96,1	102,9	107,9	99,8	98,3	105,4	114,2	111,4	112,2	110,1		
в том числе: производство по высокотехнологичным обрабатывающим видам экономической деятельности	99,6	87,7	114,7	120,2	94,8	92,5	116,7	141,5	145,9	113,2	146,8	134,6	134,5	130,7	128,5		
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	95,9	95,7	98,2	97,3	97,0	96,5	97,2	105,6	108,7	109,0	111,0	106,2	108,7	105,8	103,8		
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	89,1	89,2	89,9	94,3	98,2	103,0	104,7	106,5	115,4	110,8	114,7	125,9	123,8	120,2	121,9		
Продукция сельского хозяйства	103,2	103,0	104,2	104,2	102,3	95,5	98,3	100,5	100,7	100,6	100,1	99,9	100,1	101,1	101,7		
Грузооборот транспорта	90,8	90,5	92,1	95,4	96,6	96,4	98,3	98,7	98,0	99,3	103,9	106,2	111,1	111,1	111,4		
Строительство	95,8	97,9	99,6	100,3	103,1	100,7	100,6	100,9	100,1	100,0	100,4	106,9	107,7	106,2	106,4		
Оборот оптовой торговли	89,3	100,2	101,2	99,2	101,3	97,5	99,4	105,2	102,9	104,0	108,3	128,5	118,8	113,5	109,9		
в % к декабрю предыдущего года																	
Индекс цен производителей промышленной продукции	89,6	95,0	99,1	100,1	100,8	101,1	102,1	103,6	103,5	107,1	111,0	114,0	116,6	119,8	123,3		
Индексы цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию	100,9	100,5	101,5	102,1	102,6	105,6	108,9	113,0	101,8	104,4	106,2	108,0	108,1	109,2	110,4		
Индексы тарифов на грузовые перевозки всеми видами транспорта	103,8	103,7	103,4	103,4	103,5	97,9	105,1	104,9	103,4	103,4	103,4	107,0	106,9	108,5	110,2		
Цены на товары инвестиционного назначения	103,6	102,2	103,1	104,0	104,6	105,2	105,2	105,0	100,4	100,6	101,0	102,0	102,5	103,2	103,8		
Потребительский сектор																	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года																
	05.20	06.20	07.20	08.20	09.20	10.20	11.20	12.20	01.21	02.21	03.21	04.21	05.21	06.21	07.21		

Показатель	Основные тенденции в развитии экономики (оперативный мониторинг текущего состояния и оценки возможного изменения)												Июль		2021
	82,5	93,9	99,5	99,3	98,8	99,6	97,6	97,8	100,2	98,5	96,6	134,7	101,1	101,7	102,2
Оборот розничной торговли	82,5	93,9	99,5	99,3	98,8	99,6	97,6	97,8	100,2	98,5	96,6	134,7	101,1	101,7	102,2
Объемы платных услуг населению	60,5	65,5	74,5	81,2	87,8	86,6	86,3	87,5	90,6	94,0	101,4	152,1	95,7	97,6	98,9
Реальная начисленная заработная плата работников организаций	101,0	100,6	102,3	100,1	102,2	100,5	100,2	104,6	100,1	102,0	101,8	107,8	104,0	102,6	101,9
Реальный размер назначенных пенсий	103,0	102,9	102,4	102,2	102,0	101,7	101,3	100,8	100,4	99,9	99,8	99,9	99,5	99,5	99,4
Кредиты и прочие средства, предоставленные в рублях и валюте физическим лицам	113,1	112,6	113,2	113,3	113,6	114,7	114,0	113,6	115,4	115,6	116,2	119,6	121,9	123,0	123,1
Индекс потребительских цен															
Индекс потребительских цен	102,4	102,6	103,0	103,0	103,0	103,4	104,1	104,9	100,7	101,5	102,1	102,7	103,5	104,1	104,7
в том числе: индекс потребительских цен на услуги	101,3	101,4	102,5	102,9	102,5	102,3	102,5	102,9	100,4	100,8	101,1	101,3	101,7	102,0	102,3
Сфера занятости															
	в % к соответствующему периоду предыдущего года														
	05.20	06.20	07.20	08.20	09.20	10.20	11.20	12.20	01.21	02.21	03.21	04.21	05.21	06.21	07.21
Численность граждан, занятых трудовой деятельностью, в % к соответствующему периоду предыдущего года	282,9	365,2	424,4	469,5	499,9	479,5	427,7	377,6	329,9	281,6	233,6	96,1	62,4	46,1	37,2
Потребность в работниках (в %)	79,9	86,1	93,4	97,0	103,0	107,9	110,6	116,7	115,7	117,2	122,2	142,9	152,4	147,5	140,1
Нагрузка незанятого населения на 100 заявленных вакансий (чел.)	184	208	222	234	225	210	195	185	163	139,6	110	92	75	65	59

Динамика промышленного производства

Промышленное производство в июне 2021 г. продолжило рост к допандемийным уровням. По оценке Минэкономразвития России, выпуск промышленной продукции превысил уровень 4 кв. 2019 г. на 2,1% (в мае – на 1,6%, в целом за 2 кв. 2021 г. – 1,6%). По сравнению с июнем 2020 г. рост составил 10,4% г/г (после 12,3% в мае 2021 г.2, во 2кв21 – рост на 10,1%), при этом на годовые показатели по-прежнему влияет низкая база прошлого года, когда действовали карантинные ограничения на экономическую деятельность

В обрабатывающей промышленности допандемийный уровень, по оценке, превышен на 2,9% в июне 2021 года. Рост к июню 2019 г. составил 4,3% (к июню 2020 – 7,7%). По итогам 2 кв. 2021 г. выпуск на 3,3% выше допандемийного уровня.

Основной вклад в темпы выпуска обрабатывающей промышленности внесли отрасли химического комплекса, где рост составил 16,9% к уровню июня 2019 г. (10,1% к июню 2020 г.), а также пищевой промышленности – на 7,1% к уровню июня 2019 г. (2,1% г/г), металлургического комплекса – на 4,0% к июню 2019 г. (4,0% г/г). Кроме того, уверенный рост показали отрасли легкой промышленности, где уровень июня 2019 г. превышен на 12,7% (8,0% г/г), деревообрабатывающей промышленности – на 9,9% (11,8% г/г), в машиностроительном комплексе – на 0,9% (15,2% г/г). В условиях продолжающегося восстановления экономической активности выпуск нефтепереработки в июне продолжил тенденцию роста, начавшуюся в апреле текущего года, и превысил уровень июня 2019 г. на 0,8% (9,2% г/г).

Отрицательный вклад добычи полезных ископаемых в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году сокращается. В июне выпуск был ниже уровня июня 2019 г. на -1,2% (-1,7% в мае 2021 г. к маю 2019 года). Положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно июня 2019 г. вносят добыча прочих полезных ископаемых (24,0%) и предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (21,2%). По отношению к уровню 2019 г. на динамику добывающих отраслей по-прежнему оказывает сдерживающее воздействие сделка в рамках ОПЕК+, однако по мере смягчения ограничений влияние постепенно сокращается.

в % к соотв. периоду предыдущего года	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	май.21 / май.19	апр.21	кв21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	10,4	2,3	12,3	3,3	7,6	-0,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	13,8	-1,2	12,6	-1,7	-1,8	-6,9	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	2,5	-1,6	11,3*	-1,6*	7,1	9,8	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	12,8	-5,1	11,7*	-4,6*	-5,9	-9,4	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-2,4	-0,3	-0,2*	0,6*	-0,2	-0,3	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	57,4	24,0	29,0*	1,9*	99,6	3,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	25,6	21,2	21,0*	18,1*	11,4	1,1	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	7,7	4,3	12,1	6,9	14,9	1,4	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,1	7,1	4,6*	5,7*	5,1	1,0	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.												
пищевые продукты	2,4	7,2	4,8*	7,3*	4,5	-0,6	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	3,3	5,5	5,7*	-0,9*	3,6	8,8	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	-7,6	9,2	-4,1*	-4,1*	22,0	7,0	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	8,0	12,7	13,1*	7,0*	43,2	9,1	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.												
текстильные изделия	11,5	25,3	26,1*	25,2*	25,8	16,2	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	3,6	8,5	-0,9*	-0,7*	44,8	9,0	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	13,7	-0,3	27,8*	-11,3*	72,1	-4,3	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	11,8	9,9	20,4*	12,4*	17,2	3,8	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	11,2	9,5	23,3*	12,7*	29,2	5,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	11,9	12,0	19,5*	13,6*	12,5	4,6	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	13,0	4,0	15,6*	7,0*	0,7	-3,1	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	0,8	10,2*	5,1*	4,6	-7,2	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	май.21 / май.19	апр.21	кв21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	10,1	16,9	10,8*	16,7*	11,5	12,6	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	10,2	13,1	8,9*	13,5*	9,2	6,9	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	9,2	41,1	0,2*	28,4*	0,4	42,7	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	10,6	11,7	26,8*	16,0*	29,8	10,3	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,8	7,4	17,8*	6,7*	24,4	0,3	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	4,0	4,0	12,9*	8,7*	11,5	-3,8	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.												
металлургия	1,3	-5,2	2,7*	-5,9*	1,4	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	12,2	34,5	44,3*	59,9*	42,6	-6,5	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	15,2	0,9	21,2*	3,1*	62,9	15,8	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	27,4	-14,6	7,8*	2,7*	48,6	11,8	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	-1,4	-5,2	14,9*	2,0*	41,5	8,1	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	15,0	16,6	18,0*	14,1*	35,2	7,9	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	31,5	4,3	71,4*	1,6*	158,2	16,8	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	3,0	0,6	8,6*	-9,0*	44,6	24,8	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	8,1	4,5	25,2*	9,3*	43,9	12,3	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.												
мебель	32,1	38,2	60,4*	37,6*	93,4	24,0	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	-11,3	13,3	18,7*	-1,4*	72,9	17,1	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,8	-4,7	18,4*	4,5*	28,3	8,9	2,7	6,8	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,0	3,4	8,1	3,7	6,0	9,6	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	32,3	18,0	27,4	13,5	30,8	13,6	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом 28 июля.

Рисунок 7.2. Показатели промышленного производства

Ценовая ситуация и потребительская инфляция

Инфляция в июле замедлилась – как в годовом (до 6,46% г/г после 6,50%), так и в месячном выражении (0,31% м/м после 0,69% м/м в июне, с исключением сезонности – до 0,41% м/м SA1 с 0,67% м/м SA). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-6,9% м/м после +2,4% м/м в июне, в июле 2020 г.: -2,5% м/м), а также снижение цен на нерегулируемые услуги (-0,1% м/м после +1,0% в июне, в июле 2020 г.: +0,3% м/м). Рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции оставался стабильным.

1. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июле 2021 г. замедлилась: 0,31% м/м (июнь: 0,69% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,41% м/м SA (0,67% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении темпы роста цен также несколько снизились (до 6,46% г/г в июле после 6,50% г/г в июне).

2. В продовольственном сегменте в июле наблюдалась дефляция на уровне - 0,5% м/м (после +0,6% м/м в июне). Основной вклад внесло сезонное снижение цен на фрукты и овощи (-6,9% м/м после +2,4% м/м в июне), которое было более выраженным, чем в аналогичном месяце прошлого года (-2,5% м/м в июле 2020 года). Рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции в июле оставался стабильным (0,4%, как и в июне, по сравнению с 0,7% м/м в мае-апреле).

3. Непродовольственная инфляция в июле составила 0,8% м/м после 0,7% м/м в июне (с исключением сезонного фактора: 1,0% м/м SA после 0,9% м/м SA). Ускорился рост цен на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей (легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи). На строительные материалы темпы роста цен замедлились (5,1% м/м после 6,8% м/м в июне).

4. В секторе услуг инфляция в июле составила 0,9% м/м (0,8% м/м месяцем ранее). Основной вклад внесла плановая индексация регулируемых цен и тарифов с 1 июля. При этом в сегменте услуг, за исключением цен и тарифов, наблюдалась нехарактерная для этого времени года дефляция на уровне -0,1% м/м после роста цен на +1,0% м/м месяцем ранее) под влиянием удешевления услуг зарубежного туризма. В результате с исключением сезонного фактора инфляция в сфере услуг замедлилась до 0,16% м/м SA (0,55% м/м SA месяцем ранее).

	июл.21	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,46	6,50	6,02	5,53	5,79	5,67	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,31	0,69	0,74	0,58	0,66	0,78	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,41	0,67	0,67	0,52	0,60	0,58	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,43	7,90	7,40	6,55	7,58	7,72	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	-0,50	0,64	0,96	0,75	0,82	1,22	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,09	0,58	0,75	0,52	0,67	0,74	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,55	7,04	6,68	6,16	5,92	5,67	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,77	0,68	0,74	0,66	0,72	0,58	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,95	0,85	0,82	0,68	0,67	0,58	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,83	3,95	3,29	3,30	3,20	2,91	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,88	0,76	0,44	0,22	0,37	0,44	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,16	0,55	0,35	0,30	0,40	0,36	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,78	6,55	6,04	5,47	5,38	5,04	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,47	0,75	0,82	0,58	0,83	0,58	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,61	0,79	0,81	0,60	0,70	0,57	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,02	5,78	5,23	4,86	4,77	4,67	4,09	2,86
в % к предыдущему месяцу	0,46	0,76	0,66	0,47	0,54	0,48	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,62	0,78	0,69	0,51	0,51	0,44	-	-

Рисунок 7.3. Потребительская инфляция

8.1.2. Основные показатели экономики Республики Хакасия⁸

По данным Управления федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, Республике Хакасия и Республике Тыва, оборот организаций по видам экономической деятельности (в действующих ценах) по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, – 44 млрд 176,5 млн руб., что составляет 127,3% к аналогичному периоду 2020 года. Рост демонстрируют такие отрасли, как, например, обрабатывающие производства – 3 млрд 575,2 млн руб. (112,3%), обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 10

⁸ https://pulse19.ru/106427-socialno-jekonomicheskoe-polozhenie-abakana-v-pervom-polugodii-2021-goda/?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop

млрд 870,8 млн руб. (139,8%), торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 16 млрд 334 млн руб. (123,6%), транспортировка и хранение – 4 млрд 61 млн руб. (182,7%).

Почти в полтора раза вырос объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности обрабатывающих производств (в действующих ценах без НДС, акцизов и других аналогичных платежей): 3 млрд 993,8 млн руб. (147,2% к 1 полугодю 2020 года).

В первом полугодии 2021 года в Абакане введено в действие 54,4 тыс. кв. м общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования). Это 82,9% к аналогичному периоду прошлого года. Объём работ, выполненных организациями по договорам строительного подряда (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек; в фактически действующих ценах): 1 млрд 47,3 млн руб. (90,5% к 1 полугодю 2020 года).

Оборот розничной торговли в 1 полугодии 2021 года составил 9 млрд 286,9 млн рублей, что на 9,8% больше (в сопоставимых ценах), чем в 1 полугодии 2020 года. Доля пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составила 50,8% (в I квартале 2020 г. – 51,0%). В общественном питании в 1 полугодии 2021 года реализовано собственной продукции и покупных товаров на 92,8 млн рублей, что на 17,4% больше (в сопоставимых ценах), чем в 1 полугодии 2020 года.

В 1 полугодии 2021 года оказано платных услуг населению на сумму 4618,4 млн рублей, что на 11% больше (в сопоставимых ценах), чем в 1 полугодии 2020 года, в том числе услуг бытового характера – на 31,7 млн рублей, или 0,7% общего объема платных услуг. По структуре платных услуг 43,4% составляют телекоммуникационные услуги, 36% – коммунальные, 6,7% – услуги образования, 3,9% – транспортные услуги, 2,4% – медицинские услуги, 2,2% – жилищные услуги, 5,4% – прочие.

В 1 полугодии 2021 года оборот оптовой торговли составил 10471,5 млн рублей, что на 33,3% больше, чем в I полугодии 2020 года, в том числе организаций с основным видом экономической деятельности «Торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами» – 9369,2 млн рублей, что на 30,9% больше соответствующего периода предыдущего года, организаций других видов деятельности – 1102,3 млн рублей (на 57,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года).

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, в мае 2021 года составила 46,1 тыс. человек и по сравнению с маем 2020 года выросла на 0,5%, по сравнению с апрелем 2021 года снизилась на 0,4%. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника за январь – май 2021 года составила 51044,7 руб., рост – 5,9% к первому полугодю 2020 года. Снижился и уровень безработицы: численность официально зарегистрированных безработных на конец периода – 1451 человек, что составляет 40,6% по сравнению с первым полугодием 2020 года (в январе 2021 года статус безработного имели 4077 человек).

8.2. ВЛИЯНИЕ ВСПЫШКИ COVID-19 НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ⁹

11.03.2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила вспышку

⁹ Источники: <https://srosovet.ru/press/news/260320/>, <https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/jll-covid-19-impact-on-the-global-real-estate-market.pdf>.

коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Данное обстоятельство спровоцировало ряд непрогнозируемых изменений экономического положения в мире: падение и нестабильность рынков; внерыночные механизмы регулирования экономики; значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки на рынке существует значительная неопределенность, в связи с чем стоимость, оцениваемая в рамках настоящего Отчета, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщикам на дату проведения оценки).

В краткосрочной перспективе влияние на мировой экономический рост неоспоримо – те страны, где вспышка вируса проявилась наиболее интенсивно, уже ощущают ее последствия. Аналитики предсказывают острое потрясение глобальной экономики в первой половине 2020 года, за которым последует восстановление.

Несмотря на то, что незамедлительный спад со стороны спроса очень заметен в ритейле и гостиничном секторе, некоторые отрасли более подвержены сбоям цепочек поставок. Нарушения уже начались в таких отраслях, как автомобильная, авиационная, химическая промышленности, сектор потребительских товаров, и нам еще только предстоит оценить полноценный эффект от распространения вируса. С другой стороны, фармацевтическая и медицинская отрасли, скорее всего, ощутят резкий рост спроса.

Чем дальше распространяется вспышка и чем дольше она продлится, тем выше вероятность более продолжительного воздействия на глобальную экономику и, как следствие, и на рынок недвижимости. В настоящий момент сложно отделить реальные и возможные экономические последствия от охваченных страхом новостных источников и финансовых рынков. Точные темпы распространения эпидемии и экономический эффект от нее неизвестны.

Инвестиционная активность, вероятно, замедлится в первом полугодии 2020 года, поскольку инвесторы отреагируют на неопределенность, причем сектор розничной торговли и гостиничного бизнеса будет в наибольшей степени затронут. Ожидается переход к защитной стратегии с вниманием к основным источникам риска, которые включают стабильность дохода, критичность наличия объекта для бизнеса и плотность арендаторов и клиентов.

Объем инвестиций в недвижимость серьезно менялся во время предыдущих кризисов, но общим трендом по истечении времени было увеличение объема инвестиций в данном секторе, и в текущих условиях нет причин для изменений.

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Объект оценки представляет собой объект недвижимости свободного назначения.

Учитывая факторы законодательной разрешенности, финансовой целесообразности и физической возможности, а также максимальной продуктивности Оценщик предполагает, что использование оцениваемых помещений в качестве помещений свободного назначения (ПСН) наиболее эффективно.

Таким образом, оцениваемые объекты, учитывая цель оценки, можно отнести к рынку продажи ПСН г. Абакан

8.4. ОСОБЕННОСТИ СЕГМЕНТА «ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ»

С такими сегментами коммерческой недвижимости, как торговые центры, бизнес-центры и складские комплексы, все достаточно прозрачно: их можно сосчитать, классифицировать, определить занимаемую долю на рынке. Более сложная ситуация с таким сегментом рынка коммерческой недвижимости, как помещения свободного назначения (здесь и далее по тексту - ПСН).

Помещения свободного назначения - самый противоречивый сегмент рынка коммерческой недвижимости. С одной стороны, этот формат универсален, так как позволяет использовать площади под разные виды деятельности, с другой — наиболее уязвим из-за отсутствия концепции применения помещений.

Ранее многие владельцы ПСН старались изначально позиционировать свои помещения под определенный вид деятельности. В кризисный период продать или сдать в аренду площади стало гораздо сложнее, поэтому, чтобы получить дополнительное число потенциальных покупателей, собственники теперь заявляют более широкую сферу применения своего объекта.¹⁰

Этот формат практически не поддается систематизации, поскольку не имеет официального класса и прочих характеристик. В то же время у сегмента есть своя ниша, спрос и предложение. Официальной классификации для помещений такого рода на рынке коммерческой недвижимости не существует, поскольку разграничить их сложно.

Как правило, под ПСН позиционируют объекты, являющиеся частью зданий, расположенные на 1-м этаже жилых домов и административных зданий, которые могли бы использоваться по свободному назначению. Об этих помещениях также говорят — «без конкретной технологии», поэтому собственник может использовать их для самых различных видов деятельности:

- банк,
- аптека,
- салон красоты,
- кафе,
- магазин,
- медицинский центр,
- фитнес-центр,
- супермаркет,
- офис или арендный бизнес и др.

Очень часто так позиционируют нежилые помещения в новых строящихся жилых домах. По данным представителей компании «МИЭЛЬ — Коммерческая недвижимость», это уже не street-retail, к которому относятся помещения площадью до 500 кв. м, расположенные на первой линии зданий вдоль оживленных трасс и вблизи станций метро. Хотя, по своему функционалу ПСН могут граничить, а иногда и пересекаться с тем или другим сегментом.

ПСН могут быть встроенно-пристроенные помещения в жилых домах или отдельно стоящие объекты, например, административные здания в промзонах. Между тем существует одно отличие, делающее сегмент ПСН особенным - открытые планировки, благодаря чему подобные площади подходят под различные виды

¹⁰ По материалам интервью эксперта рынка коммерческой недвижимости Дениса Колокольникова, генерального директора консалтинговой компании RRG. Статья «Воплощение фантазий в самом противоречивом сегменте» в издании «Недвижимость & Цены» №32 от 09.08.2010. Интернет-источник: <http://realty.dmir.ru/articles/28275/>.

деятельности. Чаще всего таким объектам можно автоматически присвоить класс «С»¹¹, так как они достаточно ограничены по техническим характеристикам.

Помещения свободного назначения – термин не юридический, а скорее разговорный. Подобная формулировка предполагает различные варианты использования: офисное, торговое или «для организации общественного питания». Однако с технической или согласовательной точки зрения не каждый объект можно использовать по свободному назначению.

Возможности целевого использования ПСН, расположенных на нижних этажах многоквартирных домов, существенно ограничены. В Жилищном и Гражданском кодексах РФ жестко прописан запрет на организацию здесь производства.

Для каждого ПСН существует оптимальный вид использования исходя из юридической допустимости и экономической целесообразности. Так, например, помещение на первом этаже жилого дома с витринными окнами, выходящими на оживленную улицу с высоким пешеходным и автомобильным трафиком с точки зрения максимализации дохода эффективнее всего использовать под организацию магазина или аптеки. А помещение внутри двора или на втором этаже жилого дома – под офис или сферу обслуживания (в т.ч. под разрешённые медицинские учреждения).

Однако с инвестированием в коммерческие помещения есть несколько сложностей:

1. Во-первых, для заработка в сегменте коммерческой недвижимости нужен опыт, тогда как стать инвестором в жилую недвижимость может покупатель, не имеющий каких-то глубоких знаний о рынке.
2. Во-вторых, поиск арендаторов торговых площадей занимает больше времени. Количество потенциальных интересантов всегда ниже, а значит, приходится работать в условиях жесткой конкуренции. Порой приходится идти навстречу клиенту и тратить дополнительные средства, к примеру, на перепланировку.
3. В-третьих, рынок коммерческой недвижимости более подвержен экономическим катаклизмам — в отличие от рынка арендного жилья, на котором всегда будет спрос.
4. В-четвертых, минимальный порог входа для инвестора на рынок коммерческой недвижимости выше, чем на рынок жилья, хотя бы из-за большей площади помещений.

Одна из ошибок, которую совершают многие инвесторы, это покупка торгового помещения без учета долгосрочных перспектив развития проекта комплексного освоения территории. В итоге оказывается, что улица, которая была главной в первые годы развития проекта, через пять — семь лет становится второстепенной и менее проходной. И это приводит к снижению пешеходных и автомобильных потоков, а вместе с тем и к падению ликвидности объекта.

По мнению специалистов аналитического центра «Инком-Недвижимость», инвестиционная привлекательность коммерческих помещений или квартир на первых этажах с отдельным входом, которые могут использоваться для коммерческой деятельности, очень зависит от пешеходного трафика. И далеко не всегда приобретение коммерческого помещения с целью сдачи его в аренду оказывается рентабельным — не менее 30% таких объектов в новостройках в течение трех-пяти лет после возведения дома остаются вакантными.

На вторичном рынке ситуация похожая: в непопулярных локациях у коммерческих помещений либо часто меняются арендаторы, либо объекты могут подолгу оставаться невостребованными.

¹¹ Класс «С» – это помещения, не предназначенные изначально для офисной или иной коммерческой деятельности и арендованные обычно у НИИ или производственного предприятия. Это помещения в госучреждениях, бывших детских садах и школах, площади в административных и производственных зданиях промышленных предприятий и организаций (которые давно не ремонтировались, имеют старые коммуникации и несовременную систему управления). Также к рассматриваемому классу относят помещения на первых этажах, в подвалах и полуподвалах жилых домов, расположенных во дворах (без выхода на крупные магистрали).



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

В настоящее время магазины шаговой доступности не способны конкурировать с экономичными сетевыми супермаркетами, которые активно популяризируются в последнее время.

Вывод: проведя анализ всех групп факторов, влияющих на класс объекта недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что рассматриваемое здание относится к формату недвижимости свободного назначения (офис продаж, офис предприятий сферы услуг, магазин и др.).

8.5. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ¹²

Рынок коммерческой недвижимости в Республике Хакасия не сформирован, деление коммерческих зданий на классы весьма условно, в первую очередь почти отсутствуют высококлассные объекты.

Спрос и предложение

Спрос на коммерческую недвижимость находится на низком уровне. Основная масса потенциальных арендаторов интересуется небольшими помещениями площадью от 10 до 100 кв. м.

Предложения представлены в основном помещениями и зданиями небольшой площади.

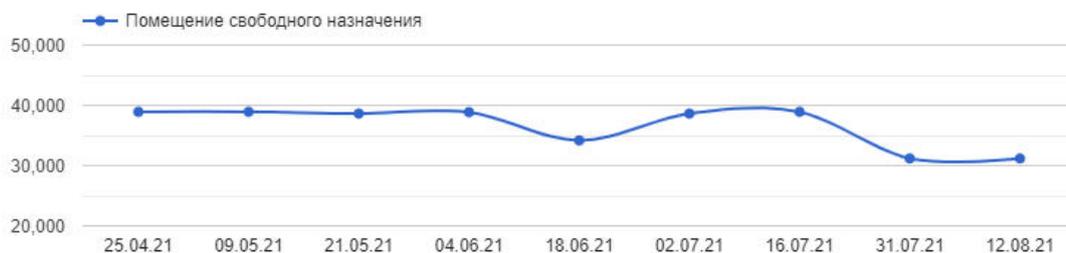
Уровень цен продаж и арендных ставок

Поскольку при продаже коммерческой недвижимости участники рынка рискуют меньше, чем в сделках с земельными участками, то риелторы охотно идут на торг, однако в процентном отношении он составляет меньшее значение, чем при продаже земельных участков.

Рынок аренды закрытый, вследствие этого можно наблюдать большой разброс арендных ставок на коммерческие помещения.

Арендные ставки на коммерческую недвижимость находятся на разных уровнях, при этом их диапазон зависит от местоположения, концепции объекта. Арендные ставки на торговые помещения находятся на уровне 6 000-8 528 руб./кв. м/год с учетом НДС, а стоимость квадратного метра составляет 21-80 тыс. руб. с учетом НДС.

Мониторинг текущих цен продаж и аренды на рынке коммерческой недвижимости Абакана и Республики Хакасия в целом¹³



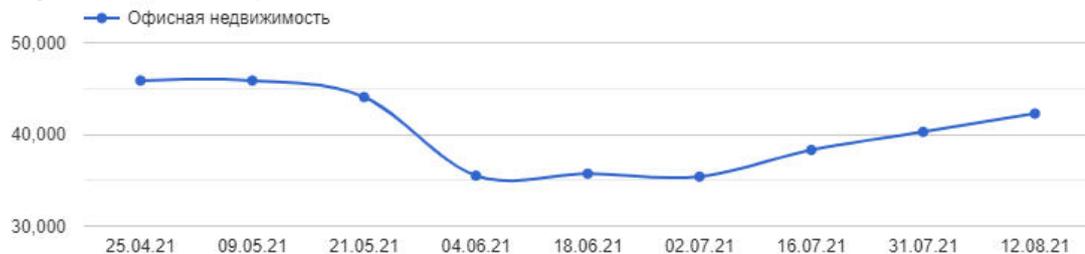
Динамика средних цен

Даты	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
12 августа 2021	31179.9	+0%
31 июля 2021	31179.9	-24.82%
16 июля 2021	38918.9	+0.73%
02 июля 2021	38635.2	+11.54%
18 июня 2021	34176.6	-13.71%
04 июня 2021	38862.6	+0.59%
21 мая 2021	38635.2	-0.73%
09 мая 2021	38918.9	+0%
25 апреля 2021	38918.9	

¹² При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности: cian.ru/commercial/; <https://www.knightfrank.ru/>.

¹³ <https://abakan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Рисунок 7.4. Цены продаж ПСН Абакана



Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
12 августа 2021	42266.6	+4.71%
31 июля 2021	40275.9	+4.9%
16 июля 2021	38301.5	+7.6%
02 июля 2021	35391.9	-0.91%
18 июня 2021	35715.5	+0.61%
04 июня 2021	35498.2	-24.14%
21 мая 2021	44066.9	-4.09%
09 мая 2021	45868	+0%
25 апреля 2021	45868	

Рисунок 7.5. Цены продаж офисных помещений Хакасии

Оценщиком были проанализированы данные текущих предложений о продаже объектов свободного назначения, сопоставимых с оцениваемым. Проведя анализ, Оценщик пришел к заключению, что на рынке имеются предложения к продаже и аренде аналогичных объектов ПСН в достаточном количестве.

Диапазон цен продаж составил от 16 646 руб./кв. м до 38 000 руб./кв. м.

Диапазон арендных ставок составил от 2 640 руб./кв. м/год до 5 160 руб./кв. м/год. Результаты представлены ниже в таблицах.

Табл. 8.1. Данные анализа рынка продаж объектов ПСН в г. Абакане

Назначение	Адрес местоположения	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Ссылка на источник в сети Интернет
ПСН	Хакасия респ., Абакан, ул. Пушкина, 165	811,0	13 500 000	16 646	https://abakan.cian.ru/sale/commercial/202398166/
ПСН	Хакасия респ., Абакан, ул. Некрасова, 45	200,0	4 500 000	22 500	https://abakan.cian.ru/sale/commercial/251050224/
ПСН	Хакасия респ., Абакан, ул. Карла Маркса, 59	170,0	4 200 000	24 706	https://abakan.cian.ru/sale/commercial/227463789/
ПСН	Хакасия респ., Абакан, Нефтяной проезд, 20	80,0	2 300 000	28 750	https://abakan.cian.ru/sale/commercial/242210820/
ПСН	Республика Хакасия, Абакан, Хакасская ул., 52	40,0	800 000	20 000	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/dolya_v_kommercheskom_pomeschenii_1984305810
ПСН	Республика Хакасия, Абакан, ул. Некрасова, 45	150,0	4 600 000	30 667	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_1786855132
ПСН	Республика Хакасия, Абакан, ул. Некрасова, 45	125,0	4 750 000	38 000	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_125_m_2201923122
ПСН	Республика Хакасия, Абакан, ул. Чертыгашева, 63А	65,6	2 000 000	30 488	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65.6_m_184243818

ПСН	Республика Хакасия, Абакан, ул. Некрасова, 45	200,0	4 575 000	22 875	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_1818113431
ПСН	Республика Хакасия, Абакан, ул. Пушкина, 99	285,4	7 999 999	28 031	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_285.4_m_1666015319

Табл. 8.2. Данные анализа рынка аренды объектов ПСН в г. Абакане

Назначение	Адрес местоположения	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	Ссылка на источник в сети Интернет
ПСН	Хакасия респ., Абакан, ул. Карла Маркса, 59	230,0	3 600	https://abakan.cian.ru/rent/commercial/248589625/
ПСН	Хакасия респ., Абакан, ул. Некрасова, 41	285,8	2 940	https://abakan.cian.ru/rent/commercial/222504711/
ПСН	Хакасия респ., Абакан, Нефтяной проезд, 20	80,0	3 600	https://abakan.cian.ru/rent/commercial/248264277/
ПСН	Республика Хакасия, Абакан, ул. Кирова, 251В	620,0	2 903	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_620_m_2211016493
ПСН	Республика Хакасия, Абакан, Советская ул., 45	700,0	5 160	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_700_m_2002235191
ПСН	Республика Хакасия, Абакан, ул. Вяткина, 33А	320,0	4 500	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_320_m_2110489596
ПСН	Республика Хакасия, Абакан, ул. Чертыгашева, 113	120,0	3 200	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2199185239
ПСН	Республика Хакасия, Абакан, ул. Чертыгашева, 72	50,0	2 640	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_2175413554
ПСН	Республика Хакасия, Абакан, Трудовая ул., 73Б	33,0	3 455	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_33_m_1967948654
ПСН	Республика Хакасия, Абакан, ул. Итыгина, 12	450,0	3 200	https://www.avito.ru/abakan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_450_m_2095479032

8.6. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Для сравнения Объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:¹⁴

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта (в т.ч. этаж расположения в здании);
- Физические характеристики объекта (площадь, состояние, наличие отдельного входа, наличие отопления);
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

¹⁴ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611., п. 22е.

- Далее в рамках настоящего раздела рассмотрено подробные характеристики перечисленных выше элементов сравнения, а также приведены величины их влияния на стоимость.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатель оплачивает более высокие цены за объект, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

Условия продажи (предложения)

Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Различие между ценами предложения/спроса и сделок обусловлено возможностью торга в процессе переговоров продавцов с потенциальными покупателями. Величина скидки на торг зависит от ликвидности объекта недвижимости, а также от готовности продавца и покупателя к риску, связанному с совершением сделки.

Обобщенные результаты исследований корректировки на торг в различных сегментах рынка недвижимости приведены в Сборнике СРД-28, май 2021 года составляют:

Таблица 7.6. Скидки на торг на рынке продажи и аренды недвижимости¹⁵

Группа	Торгово-офисная	Численность
Продажа		
небольшие города и населенные пункты	9,5%	менее 100 тыс. чел.
средние города	8,4%	100 - 1000 тыс. чел
крупные города	8,3%	Более 1 млн чел.
Аренда		
небольшие города и населенные пункты	7,0%	менее 100 тыс. чел.
средние города	5,0%	100 - 1000 тыс. чел
крупные города	4,6%	Более 1 млн чел.

Условия рынка

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на объекты недвижимости.

В рамках настоящего Отчета цены предложений приведены на дату оценки, поэтому корректировка не требуется.

Местоположение

Численность населения населенного пункта: определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода городов с численностью 500-1000 тыс. человек» под ред. Л. А. Лейфера.

¹⁵ СРД-28, май, 2021.

Таблица 7.7. Корректирующие коэффициенты при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объектов-аналогов¹⁶

	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта-аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
Город расположения объекта оценки	15-25	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64	0,61
	25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64
	40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67
	60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70
	90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73
	135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77
	200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80
	280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84
	420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87
	630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91
	950-1400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96
	1400-2100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00

Линия расположения: определялась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» на 01.07.2021 г.

¹⁶ Справочник оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода городов с численностью 500-1000 тыс. человек» под ред. Л. А. Лейфера, табл. 26.

Таблица 7.8. Корректирующие коэффициенты на линию расположения объекта оценки и объектов-аналогов

Показатель	Аналоги	
	"красная" линия	внутри квартала
Продажа		
"красная" линия	0%	18%
внутри квартала	-15%	0%
Аренда		
"красная" линия	0%	15%
внутри квартала	-13%	0%

Тип объекта

Как правило, цена за кв. м за здание целиком больше цены за кв. м за аналогичное по площади и классу помещение.

Таблица 7.9. Корректирующие коэффициенты на тип объекта¹⁷

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Этаж расположения

Таблица 7.10. Среднерыночные корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен продаж объектов торгово-офисного назначения¹⁸

Этаж	Коэффициент по отношению к первому этажу
Первый этаж	1
Второй этаж и выше	0,87
Цоколь	0,78
Подвал	0,69

Состояние внутренней отделки и здания

Таблица 7.11. Значение корректировки на качество внутренней отделки¹⁹

Показатель	Аналоги			
	простая	без отделки	улучшенная	высококачественная
Объект анализа				
простая	0,00	12%	-7%	-14%
без отделки	-11%	0,00	-17%	-23%
улучшенная	7%	20%	0,00	-8%
высококачественная	16%	30%	8%	0,00

¹⁷ Справочник оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода городов с численностью 500-1000 тыс. человек» под ред. Л. А. Лейфера, табл. 142.

¹⁸ Справочник оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода городов с численностью 500-1000 тыс. человек» под ред. Л. А. Лейфера, табл. 148.

¹⁹ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» на 01.07.2021 г.

Таблица 7.12. Значение корректировки на состояние здания²⁰

Показатель	Аналоги			
	отличное	хорошее	удовлетворительное	условно-удовлетворительное
Объект анализа				
отличное	0%	9%	52%	178%
хорошее	-8%	0%	39%	156%
удовлетворительное	-34%	-28%	0%	83%
условно-удовлетворительное	-64%	-61%	-45%	0%

Корректировка на площадь

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

Таблица 7.13. Значение коэффициента торможения²¹

Назначение	Показатель степени в корректировке
Офисное	(0,150)
Торговое	(0,150)
Свободное	(0,150)
Производственно-складское	(0,200)

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

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Корректировка на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций

Таблица 7.14. Корректировка на наличие коммуникаций²²

Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,63	0,78	0,70
Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Корректировка на отдельный вход

²⁰ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» на 01.07.2021 г.

²¹ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» на 01.07.2021 г.

²² Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» на 01.07.2021 г.

Таблица 7.15. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного
входа²³

Показатель	Аналоги	
Объект анализа	да	нет
да	0%	16%
нет	-14%	0%

²³ Справочник оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода городов с численностью 500-1000 тыс. человек» под ред. Л. А. Лейфера, табл. 157.

8.7. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В рамках настоящего отчета, ставка капитализации применялась согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» на 01.07.2021 г.

Таблица 7.16. Ставка капитализации

№	Назначение объектов	Среднее значение Кк
1	Торговые помещения и здания	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12
3	Складские помещения и здания	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,18

8.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Рынок коммерческой недвижимости находится в стадии формирования, на рынке представлено незначительное количество объектов коммерческого назначения.
- Арендные ставки на коммерческую недвижимость находятся на разных уровнях, при этом их диапазон зависит от местоположения, концепции объекта. Арендные ставки на помещения формата ПСН находятся на уровне 2 600-5 200 руб./кв. м/год с учетом НДС, а стоимость квадратного метра составляет 16-38 тыс. руб. с учетом НДС.
- Спрос, предложение: спрос находится на низком уровне.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

9.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - 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.

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.

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

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.

При определении **рыночной стоимости объекта оценки** определяется 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:

- 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 Объекта 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.

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.

В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (**недвижимое имущество, недвижимость**) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Право собственности, согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

9.2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»,

утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор методов Оценщик осуществлял с учетом специфики Объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки (п. 24 ФСО №1).

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки (п. 28 ФСО №1).

9.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с требованиями п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, 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.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1).

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 (п.13 ФСО №1).

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 (п.14 ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения (п.22 а,б,в,г,д,е ФСО №7):

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания;

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

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.23 ФСО №7):

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
 - в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
 - метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
 - метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
 - метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
 - структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
 - для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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 (п.18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1).

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 Объекта оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.24а,б,в ФСО №7):

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)).

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

В Отчете явным образом должно быть указано, включает ли итоговая величина стоимости налог на добавленную стоимость (НДС).

9.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Затратный подход применять нецелесообразно в связи с достаточно развитым рынком продажи и аренды в г. Ачинск. Реализация затратного подхода связана с

применением укрупненных показателей стоимости строительства, не учитывающих специфику объекта оценки. Сравнительный и доходный подходы основаны на среднерыночной информации именно г. Абакан и позволяют более достоверно определить рыночную стоимость.

Таким образом, учитывая все выше приведенные доводы, основываясь на п. 11 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик не счел целесообразным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, представленных к оценке. *Т.о. в соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, сравнительный подход является возможным для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.*

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, представленных к оценке. *Т.о. в соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, доходный подход является возможным для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.*

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

10.1.1. Общие положения

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. анализ и сравнение каждого аналога с объектами оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

10.1.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки (здания и земельного участка) с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщик большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок)

предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Карта местоположения выбранных аналогов приведена на рисунках ниже.

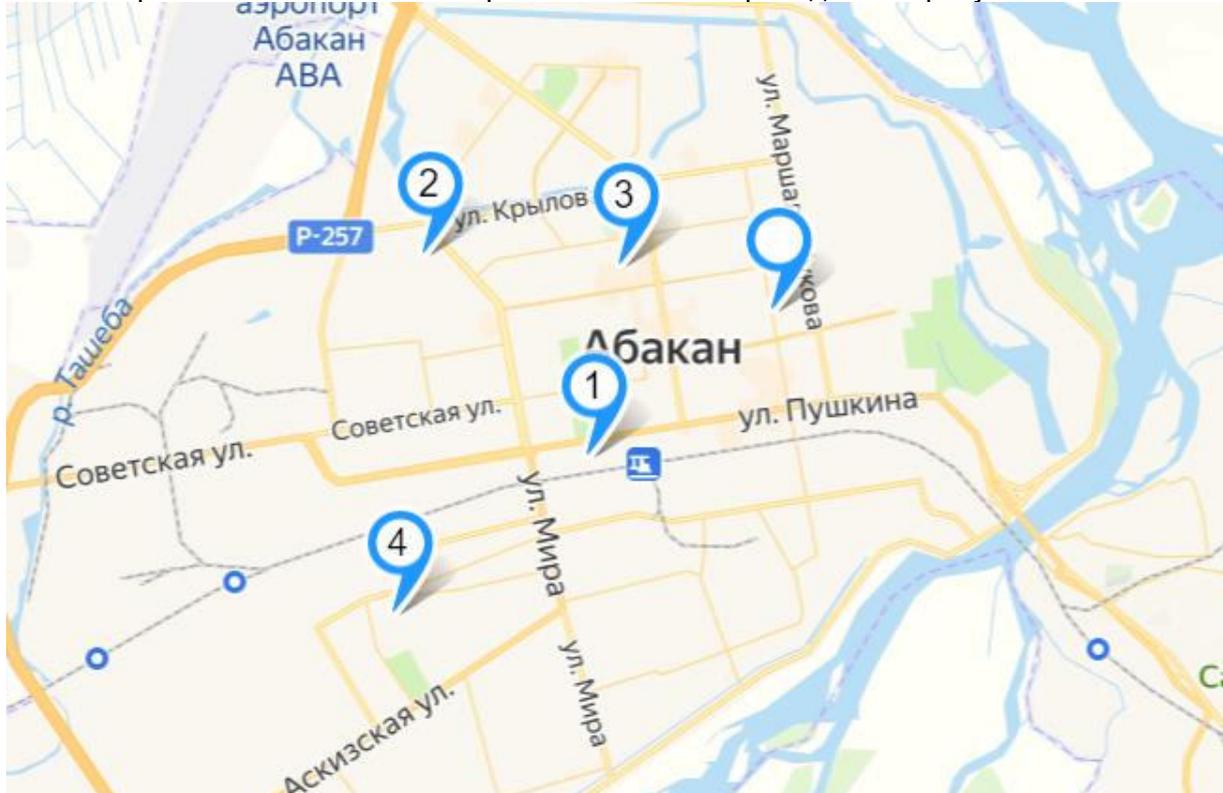


Рисунок 10.1. Карта расположения выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости

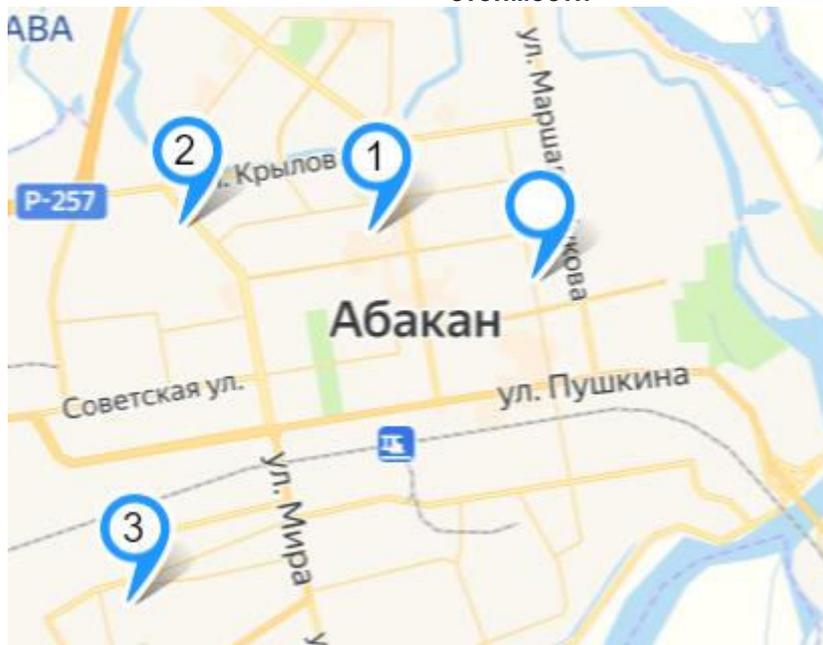


Рисунок 10.2. Карта расположения выбранных аналогов для расчета рыночной арендной ставки

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицы ниже.

Таблица 9.1. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
7	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
8	Областной центр	Абакан	Абакан	Абакан	Абакан	Абакан
9	Город (населенный пункт)	Абакан	Абакан	Абакан	Абакан	Абакан
10	Месторасположение (адрес)	г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90	Хакасия респ., Абакан, ул. Пушкина, 165	Хакасия респ., Абакан, ул. Некрасова, 45	Хакасия респ., Абакан, ул. Карла Маркса, 59	Хакасия респ., Абакан, Нефтяной проезд, 20
11	Линия домов	"красная" линия	Внутри квартала	"красная" линия	"красная" линия	Внутри квартала
12	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации
13	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
14	Физическое состояние здания (помещения) / состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
15	Тип отделки	улучшенная	Без отделки	Без отделки	улучшенная	улучшенная
16	Этаж расположения	подвал, 1, 2, 3 этажи	2,3 этажи	Цоколь	Цоколь	1
17	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3	3	7	6	2
18	Площадь здания (помещения), кв.м	962,70	811,0	200,0	170,0	80,0
19	Площадь первого этажа, кв. м	205,20	0,0	0,0	0,0	80,0
20	Площадь второго этажа и выше, кв. м	543,00	811,0	0,0	0,0	0,0
21	Площадь цокольных помещений, кв. м	-	0,0	200,0	170,0	0,0
22	Площадь подвальных помещений, кв. м	214,50	0,0	0,0	0,0	0,0
23	Площадь земельного участка, кв.м	867,0	н.д.	н.д.	н.д.	н.д.
24	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
25	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	13 500 000	4 500 000	4 200 000	2 300 000
26	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен
27	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	16 646	22 500	24 706	28 750
28	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://abakan.cian.ru/sale/commercial/202398166/	https://abakan.cian.ru/sale/commercial/251050224/	https://abakan.cian.ru/sale/commercial/227463789/	https://abakan.cian.ru/sale/commercial/242210820/

Таблица 9.2. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной ставки Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	ОСЗ	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Назначение объекта	Нежилое здание (свободное назначение)	Офисное	Офисное	Офисное
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
7	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Областной центр	Абакан	Абакан	Абакан	Абакан
9	Город (населенный пункт)	Абакан	Абакан	Абакан	Абакан
10	Месторасположение (адрес)	г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90	Хакасия респ., Абакан, ул. Карла Маркса, 59	Хакасия респ., Абакан, ул. Некрасова, 41	Хакасия респ., Абакан, Нефтяной проезд, 20
11	Линия домов	"красная" линия	"красная" линия	"красная" линия	Внутри квартала
12	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
13	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
14	Физическое состояние здания (помещения) / состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
15	Тип отделки	улучшенная	простая	простая	улучшенная
16	Этаж расположения	подвал, 1, 2, 3 этажи	Цоколь	Цоколь	1 этаж
17	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3	6	3	2
18	Площадь здания (помещения), кв.м	962,7	230,0	285,8	80,0
19	Площадь первого этажа, кв. м	205,2	0,0	0,0	80,0
20	Площадь второго этажа и выше, кв. м	543,0	0,0	0,0	0,0
21	Площадь цокольных помещений, кв. м	-	230,0	285,8	0,0
22	Площадь подвальных помещений, кв. м	214,5	0,0	0,0	0,0
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
24	Ставка аренды с НДС, руб.	-	69 000	70 026	24 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
26	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
27	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	3 600	2 940	3 600
28	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://abakan.cian.ru/rent/commercial/2	https://abakan.cian.ru/rent/commercial/2	https://abakan.cian.ru/rent/commercial/2



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			48589625/	22504711/	48264277/

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектами оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

В соответствии с п. 22е ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта (в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Существует несколько методов выполнения корректировок, например:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога.

Экспертный метод расчета и внесения поправок. Этот метод основывается на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта недвижимости по сравнению с аналогом. Эти поправки рассчитываются как процентные.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблицах ниже.

Таблица 9.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 500 000	4 500 000	4 200 000	2 300 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 366 000	4 122 000	3 847 200	2 106 800
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 366 000	4 122 000	3 847 200	2 106 800
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 366 000	4 122 000	3 847 200	2 106 800
7	Дата предложения	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 366 000	4 122 000	3 847 200	2 106 800
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	15 248	20 610	22 631	26 335
9	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	15 248	20 610	22 631	26 335
10	Областной центр	Абакан	Абакан	Абакан	Абакан	Абакан
	Город (населенный пункт)	Абакан	Абакан	Абакан	Абакан	Абакан
	Месторасположение (адрес)	г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90	Хакасия респ., Абакан, ул. Пушкина, 165	Хакасия респ., Абакан, ул. Некрасова, 45	Хакасия респ., Абакан, ул. Карла Маркса, 59	Хакасия респ., Абакан, Нефтяной проезд, 20
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	15 248	20 610	22 631	26 335
11	Линия домов	"красная" линия	Внутри квартала	"красная" линия	"красная" линия	Внутри квартала
	Корректировка на линию домов, %	-	18%	0%	0%	18%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	17 939	20 610	22 631	30 982
12	Площадь здания (помещения), кв.м	962,7	811	200	170	80
	Корректировка на общую площадь, %	-	-3%	-21%	-23%	-31%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	17 483	16 282	17 448	21 333
13	Площадь первого этажа, кв. м	205	0	0	0	80
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	543	811	0	0	0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	200	170	0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	215	0	0	0	0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	826	706	156	133	80

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	0,87	0,78	0,78	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-1%	10%	10%	-14%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	17 234	17 902	19 184	18 295
14	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации				
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	17 234	17 902	19 184	18 295
15	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	17 234	17 902	19 184	18 295
16	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	10%	10%	10%	10%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 938	19 673	21 081	20 104
17	Физическое состояние здания (помещения) / состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания (помещения) / состояние отделки, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 938	19 673	21 081	20 104
18	Тип отделки	улучшенная	Без отделки	Без отделки	улучшенная	улучшенная
	Корректировка на тип отделки, %	-	20%	20%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 768	23 652	21 081	20 104
19	Величина совокупной корректировки	-	60,13%	69,46%	51,14%	81,32%
20	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,66	1,44	1,96	1,23
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	26,45%	22,90%	31,10%	19,56%
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	21 925				
23	Рыночная стоимость 1 кв. м объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./ кв. м	21 925				
24	Общая площадь объекта, кв. м	962,7				
25	Рыночная стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	21 107 000				
26	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	19%				
27	Рыночная стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	17 096 670				
28	Рыночная стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	4 010 330				

Таблица 9.4. Расчет рыночной арендной ставки Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	ОСЗ	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
2	Назначение объекта	Нежилое здание (свободное назначение)	Офисное	Офисное	Офисное
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 600	2 940	3 600
4	Предложение / совершенная сделка	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 420	2 793	3 420
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 420	2 793	3 420
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 420	2 793	3 420
7	Дата предложения	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 420	2 793	3 420
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 420	2 793	3 420
9	Областной центр	Абакан	Абакан	Абакан	Абакан
	Город (населенный пункт)	Абакан	Абакан	Абакан	Абакан
	Месторасположение (адрес)	г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90	Хакасия респ., Абакан, ул. Карла Маркса, 59	Хакасия респ., Абакан, ул. Некрасова, 41	Хакасия респ., Абакан, Нефтяной проезд, 20
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 420	2 793	3 420
10	Линия домов	"красная" линия	"красная" линия	"красная" линия	Внутри квартала
	Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	18%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 420	2 793	4 024
11	Площадь здания (помещения), кв.м	962,7	230	286	80
	Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 420	2 793	4 024
12	Площадь первого этажа, кв. м	205	0	0	80
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	543	0	0	0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0	230	286	0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	215	0	0	0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	826	179	223	80
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	0,78	0,78	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	10%	10%	-14%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 760	3 071	3 451
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность	-	0%	0%	0%

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	инженерными коммуникациями, %				
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 760	3 071	3 451
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 760	3 071	3 451
15	Физическое состояние здания (помещения) / состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания (помещения) / состояние отделки, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 760	3 071	3 451
16	Тип отделки	улучшенная	простая	простая	улучшенная
	Корректировка на тип отделки, %		7%	7%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 023	3 286	3 451
17	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 023	3 286	3 451
17	Величина совокупной корректировки	-	21,95%	21,95%	36,89%
18	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	4,56	4,56	2,71
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	38,54%	38,54%	22,93%
20	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	3 608			
21	Величина арендопригодной площади, доля	0,85			
22	Величина арендопригодной площади, кв. м	818,30			
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб.год	2 952 408			

Комментарии к таблицам:

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов при расчете окончательного значения величины стоимости оцениваемого объекта определялись исходя из величины общей валовой коррекции и были рассчитаны по следующей формуле:

$$D = \frac{1}{2p} + \frac{1-q/Q}{2(p-1)}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общая валовая коррекция по всем объектам-аналогам;

q – общая валовая коррекция по объекту-аналогу;

p – количество аналогов.

Значения весовых коэффициентов объектов-аналогов представлены в расчетной таблице.

Общая валовая коррекция по некоторым аналогам более 20%, но их можно считать сопоставимыми объекту оценки, основная поправка сделана на неключевой параметр (тип ремонта), каждая из введенных корректировок по-отдельности не превышает 20%.

Условия финансирования. Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогам и объектами оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%.

Условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов и Объекта оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%.

Имущественные права объект. Имущественные права на оцениваемые помещения и на все объекты-аналоги одинаковые (права собственности), следовательно, величина поправки равна 0%.

Дата предложения (изменение цен во времени). Дата оценки объектов недвижимости – 23 августа 2021 года, все объекты-аналоги представлены на продажу в августе 2021 года, следовательно, внесение корректировок не требуется.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи. При определении величины разницы между стоимостью предложения и ценой продажи (торга) Оценщик ориентировался на данные Сборнике СРД-28, май 2021 г..

Таблица 9.5. Величины корректировок на уторговывание при продаже

Группа	Торгово-офисная	Численность
Продажа		
небольшие города и населенные пункты	9,5%	менее 100 тыс. чел.
средние города	8,4%	100 - 1000 тыс. чел.
крупные города	8,3%	Более 1 млн чел.
Аренда		
небольшие города и населенные пункты	7,0%	менее 100 тыс. чел.
средние города	5,0%	100 - 1000 тыс. чел.
крупные города	4,6%	Более 1 млн чел.

Адрес (район) местоположения. Оцениваемые помещения расположены в г. Абакан. Поскольку объекты-аналоги расположены на небольшом удалении от Объекта оценки, внесение корректировок не требуется.

Корректировка на тип здания. Объект оценки и выбранные объекты-аналоги расположены в жилых домах. Таким образом, внесение корректировок не требуется.

Корректировка на техническое состояние здания. Размер корректировки на физическое состояние здания / помещения и отделки определен на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт», подготовленных по состоянию на 01.07.2021.

Таблица 9.6. Значение корректировки на состояние здания²⁴

Показатель	Аналоги			
	отличное	хорошее	удовлетворительное	условно-удовлетворительное
Объект анализа				
отличное	0%	9%	52%	178%
хорошее	-8%	0%	39%	156%
удовлетворительное	-34%	-28%	0%	83%
условно-удовлетворительное	-64%	-61%	-45%	0%

Корректировка на виды технического обустройства. У оцениваемого объекта недвижимости присутствуют все необходимые инженерные коммуникации (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, системы кондиционирования, системы пожаротушения и пожарной сигнализации и проч.). У всех объектов-аналогов инженерное обеспечение на момент проведения оценки такое же, поэтому корректировка составляет 0%.

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

Таблица 9.7. Значение коэффициента торможения²⁵

Назначение	Показатель степени в корректировке
Офисное	(0,150)
Торговое	(0,150)
Свободное	(0,150)
Производственно-складское	(0,200)

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

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Корректировка на состояние внутренней отделки. Чем лучше состояние внутренней отделки объекта, тем выше его стоимость. Размер корректировки определен на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт», подготовленных по состоянию на 01.07.2021

²⁴ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» на 01.07.2021 г.

²⁵ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» на 01.07.2021 г.

Таблица 9.8. Значение корректировки на качество внутренней отделки²⁶

Показатель	Аналоги			
	простая	без отделки	улучшенная	высококачественная
Объект анализа				
простая	0,00	12%	-7%	-14%
без отделки	-11%	0,00	-17%	-23%
улучшенная	7%	20%	0,00	-8%
высококачественная	16%	30%	8%	0,00

Корректировка на назначение помещения. Оцениваемый объект целесообразно использовать как ПСН (под торговлю, офис продаж, услуги, магазин), также, как и все объекты-аналоги, следовательно, внесение корректировок не требуется.

Наличие отдельного входа. Наличие отдельного входа у объекта недвижимости является преимуществом и существенно влияет на рыночную стоимость объекта.

В случае, если оцениваемые объекты недвижимого имущества и объекты-аналоги имели различия по данному признаку, вносилась соответствующая корректировка.

Таблица 9.9. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа²⁷

Показатель	Аналоги	
	да	нет
Объект анализа		
да	0%	16%
нет	-14%	0%

Корректировка на этаж расположения.

В таблице ниже представлены использованные значения для корректировки на этаж расположения.

Таблица 9.10. Среднерыночные корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен продаж объектов торгово-офисного назначения²⁸

Этаж	Коэффициент по отношению к первому этажу
Первый этаж	1
Второй этаж и выше	0,87
Цоколь	0,78
Подвал	0,69

Корректировка на линию расположения домов

Объекты недвижимости, локально расположенные на первой («красной» линии) домов, имеют преимущество в уровне трафика перед объектами недвижимости, расположенными внутри квартала. Таким образом, локальное расположение относительно «красной» линии домов является существенным ценообразующим фактором для коммерческих объектов недвижимости.

²⁶ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» на 01.07.2021 г.

²⁷ Справочник оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода городов с численностью 500-1000 тыс. человек» под ред. Л. А. Лейфера, табл. 157.

²⁸ Справочник оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода городов с численностью 500-1000 тыс. человек» под ред. Л. А. Лейфера, табл. 148.

Размер корректировки принят на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2021.

Таблица 9.11. Корректирующие коэффициенты на линию расположения объекта оценки и объектов-аналогов

Показатель	Аналоги	
	"красная" линия	внутри квартала
Продажа		
"красная" линия	0%	18%
внутри квартала	-15%	0%
Аренда		
"красная" линия	0%	15%
внутри квартала	-13%	0%

Корректировка на тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение)
Корректировка на тип объекта рассчитывалась на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2021.

Таблица 9.12. Корректирующие коэффициенты на тип объекта²⁹

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Определение величины арендопригодной площади объекта оценки

Величина арендопригодной площади определена для каждого функционального сегмента оцениваемых объектов недвижимого имущества, с учетом года строительства на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2021.

Таблица 9.13. Величина арендопригодной площади.

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	0,77	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	0,85	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	0,83	0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	0,78	0,91	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	0,92	0,99	0,96
4.4.	Производственные здания и блоки	0,86	1,00	0,93

Расчет доли стоимости ЗУ в ЕОН

Поскольку в состав единого объекта недвижимости (ЕОН) включена также стоимость прав собственности / аренды на земельный участок, то для ЕОН, в состав которых входят отдельно стоящие здания, Оценщик определил справедливую

²⁹ Справочник оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода городов с численностью 500-1000 тыс. человек» под ред. Л. А. Лейфера, табл. 142.

стоимость права собственности / права аренды на земельный участок исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Доля определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 62 и составила 19%.

Доля эксплуатационных и коммунальных платежей в структуре арендной ставки

Доля определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы коммерческой недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 6. Согласно данному справочнику для объектов офисного назначения доля коммунальных платежей в структуре арендной ставки составляет в среднем 12,8%, доля эксплуатационных расходов – 11,5%.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет (округленно):

21 107 000 (Двадцать один миллион сто семь тысяч) рублей

Величина рыночной арендной ставки без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей нежилого здания и земельного участка, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, дом 90, по состоянию 23 августа 2021 года составляет (с учетом НДС):

2 952 408 (Два миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи четыреста восемь) рублей в год

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м.	Оцениваемые права	Рыночная арендная ставка, руб. в год с учетом НДС		
				без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей,	с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей,	с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей,
1	Здание по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м.	962,70	Право аренды	2 391 466	2 702 222	3 159 136
2	Земельный участок г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90, Площадь- 867,41 кв.м	867,00	Право аренды	560 942	633 833	741 007
ИТОГО:				2 952 408	3 336 055	3 900 143

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

10.2.1. Общие положения

Оценка недвижимости по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что *цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод*, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Объект оценки представляют собой нежилые помещения свободного назначения. Помещения, подобные рассматриваемым, приносят доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. *Основываясь на вышесказанном, а также на анализе тенденций развития рынка коммерческой недвижимости, при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости целесообразно использовать метод прямой капитализации.*

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

$$C_o = \frac{ЧОД}{R},$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта оценки, R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования Объекта оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).
3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).
4. Определяется чистый операционный доход.
5. Рассчитывается коэффициент капитализации.
6. На последнем этапе стоимость Объекта оценки определяется посредством деления величины прогнозируемого ЧОД на коэффициент капитализации.

10.2.2. Определение величины потенциального валового дохода

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и среднерыночной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{АП},$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м; АП – ставка арендной платы за 1 кв.м. в год.

Величина потенциального валового дохода определена в разделе 10.1 и составила 5 424 797 руб. в год с учетом НДС.

10.2.3. Определение величины действительного валового дохода

Доля вакантных площадей определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л. А., табл. 3 и составила 12,5%.

10.2.4. Определение величины операционных расходов и резерва на замещение

В большинстве случаев с точки зрения эксплуатации на арендатора ложатся все обязанности по самостоятельному обеспечению охраны, уборки внутри и снаружи, надзором за техническим состоянием инженерных систем помещения, а также оплате коммунальных платежей «по счетчикам».

Собственник обычно оплачивает такие статьи расходов, как земельный налог, налог на имущество, страхование.

Величина операционных расходов применялась согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2020. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., как среднее значение офисных объектов класса С и ниже составили в среднем 18,1%.

Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	18,5%	21,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	16,8%	19,5%

10.2.5. Определение величины чистого операционного дохода

Прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) определяется посредством уменьшения ДВД на величину операционных расходов по оцениваемому объекту недвижимости.

Определение величины коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков.

В рамках настоящего отчета, ставка капитализации применялась согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» на 01.07.2021 г.

Таблица 9.14. Ставка капитализации

№	Назначение объектов	Среднее значение Кк
1	Торговые помещения и здания	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12
3	Складские помещения и здания	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,18

10.2.6. Определение величины рыночной стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины чистого операционного дохода (ЧОД) после уплаты налога на коэффициент капитализации.

Подставляем найденные значения в формулу $C_o = \frac{ЧОД}{R}$;

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 9.15. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

№	Параметры	Значение
1	Назначение	Нежилое здание (свободное назначение)
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	3 608
3	Площадь объекта, кв.м	962,70
4	Величина арендопригодной площади, доля	0,85
5	Потенциальный валовый доход	2 952 408
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-12,5%
7	Действительный валовый доход, руб.	2 583 357
8	Доля операционных расходов, %	18,1%
9	Сумма операционных расходов, руб.	534 386
10	Чистый операционный доход, руб.	2 048 971
11	Коэффициент капитализации	12,00%
12	Рыночная стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	17 075 000
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	19%
14	Рыночная стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	13 830 750
15	Рыночная стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	3 244 250

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет (округленно):

17 075 000 (Семнадцать миллионов семьдесят пять тысяч) рублей

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. 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)».

В рамках процедуры согласования Оценщик должен взвесить величины рыночной стоимости Объекта оценки, полученные в рамках каждого из примененных подходов. При этом Оценщик должен учитывать возможности применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи двух подходов, был применен экспертный метод.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи двух подходов, был применен экспертный метод.

Сравнительный подход базируется полностью на рыночной информации. Сравнительный подход учитывает тенденции рыночной конъюнктуры, а также действительные намерения продавца и покупателя, что важно при определении рыночной и справедливой стоимости, как стоимости, по которой объект переходит от типичного продавца к типичному покупателю. Цены на рынке, как правило, также отражают такую особенность объекта, как местоположение, что является важнейшей ценообразующей характеристикой. Для целей настоящей Оценки сравнительному подходу присвоен вес 0,5.

Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход наиболее полно учитывает стоимостные особенности оцениваемого объекта недвижимости. Для целей настоящей Оценки сравнительному подходу присвоен вес 0,5.

Таблица 10.1. Итоговая рыночная стоимость здания в составе Объекта оценки

№	Наименование подхода	Стоимость, полученная в рамках подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	17 096 670	0,5	8 548 000
2	Доходный	13 830 750	0,5	6 915 000
3	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.			15 463 000
4	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.			12 885 833

Таблица 10.2. Итоговая рыночная стоимость земельного участка в составе Объекта оценки

№	Наименование подхода	Стоимость, полученная в рамках подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	4 010 330	0,5	2 005 000
2	Доходный	3 244 250	0,5	1 622 000
3	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)			3 627 000

Расчет рыночной стоимости рыночной арендной платы производился только в рамках сравнительного подхода, затратный и доходный подходы не применялись, поэтому согласование результатов не требуется.

Диапазон рыночной стоимости определялся на основании диапазона скорректированных цен предложений аналогов, использованных для оценки в рамках сравнительного подхода, а также результатов доходного подхода, и составил от 17,1 до 22,8 млн руб. с учетом НДС.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки - нежилого здания и земельного участка, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, дом 90, по состоянию на 23 августа 2021 года с учетом округления составляет (с учетом НДС):

19 090 000 (Девятнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м.	Оцениваемые права	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Здание по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м.	962,70	Собственность	12 885 833	15 463 000
2	Земельный участок г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90, Площадь- 867,41 кв.м	867,00	Собственность	3 627 000	3 627 000
ИТОГО:				16 512 833	19 090 000

Величина рыночной арендной ставки без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей нежилого здания и земельного участка, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, дом 90, по состоянию 23 августа 2021 года составляет (с учетом НДС):

2 952 408 (Два миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи четыреста восемь) рублей в год

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м.	Оцениваемые права	Рыночная арендная ставка, руб. в год с учетом НДС		
				без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей,	с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей,	с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей,
1	Здание по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м.	962,70	Право аренды	2 391 466	2 702 222	3 159 136
2	Земельный участок г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90, Площадь- 867,41 кв.м	867,00	Право аренды	560 942	633 833	741 007
ИТОГО:				2 952 408	3 336 055	3 900 143

11. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА¹

Ликвидность потенциального предмета залога – наиболее важная характеристика с точки зрения оценки рисков, и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Таким образом, ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. При этом в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи.

На практике рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Таблица 12.1 Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 25 ноября 2011 г.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Согласно проведенному анализу рынка был сделан вывод, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому составляет в среднем 6 мес.

Таким образом, можно сделать вывод, что степень ликвидности Объекта оценки – «средняя».

¹ При написании раздела использовались материалы издания «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» (Москва, 2008), а также Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 02.04.2009.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным Оценщиком Исаевой Анной Юрьевной.

По мнению Оценщика, рыночная стоимость Объекта оценки - нежилого здания и земельного участка, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, дом 90, по состоянию на 23 августа 2021 года с учетом округления составляет (с учетом НДС):

19 090 000 (Девятнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м.	Оцениваемые права	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Здание по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м.	962,70	Собственность	12 885 833	15 463 000
2	Земельный участок г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90, Площадь- 867,41 кв.м	867,00	Собственность	3 627 000	3 627 000
ИТОГО:				16 512 833	19 090 000

Величина рыночной арендной ставки без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей нежилого здания и земельного участка, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, дом 90, по состоянию 23 августа 2021 года составляет (с учетом НДС):

2 952 408 (Два миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи четыреста восемь) рублей в год

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м.	Оцениваемые права	Рыночная арендная ставка, руб. в год с учетом НДС		
				без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей,	с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей,	с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей,
1	Здание по адресу: г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, дом 90. Площадь 962,7 кв.м.	962,70	Право аренды	2 391 466	2 702 222	3 159 136
2	Земельный участок г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90, Площадь- 867,41 кв.м	867,00	Право аренды	560 942	633 833	741 007
ИТОГО:				2 952 408	3 336 055	3 900 143

Генеральный Директор, оценщик I категории, MRICS:

Исаева А.Ю.

Оценщик I категории, MRICS

- Член Саморегулируемой организации
- «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»).
- Регистрационный номер № 407;
- Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП №517065)
- Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №024897-1 от 15.07.2021г.
- Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» №016236-3 от 21.12.2018г.
- Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №009405-2 от 12.04.2018 г



13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изменениями.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №721;
8. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
9. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
10. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
11. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
14. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
15. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТИЗ**



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

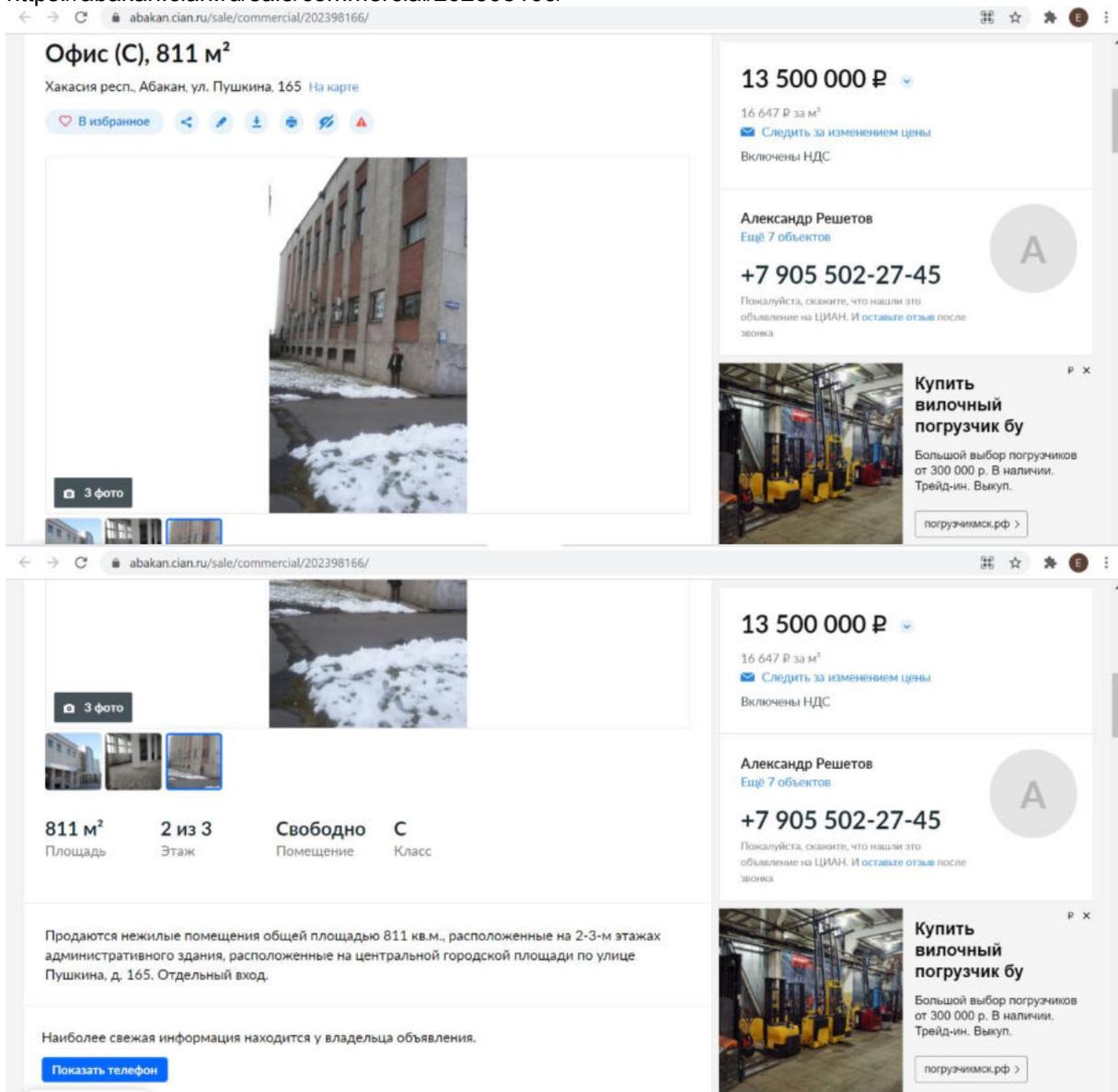
Заключения специальных экспертиз не применялись.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Аналоги, используемые в сравнительном подходе

<https://abakan.cian.ru/sale/commercial/202398166/>



The image shows two screenshots of a real estate listing on the cian.ru website. The top screenshot shows the main listing for an office space, and the bottom screenshot shows a detailed view of the same listing.

Офис (С), 811 м²
Хакасия респ., Абакан, ул. Пушкина, 165 На карте

13 500 000 ₽
16 647 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Александр Решетов
Ещё 7 объектов
+7 905 502-27-45
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

3 фото

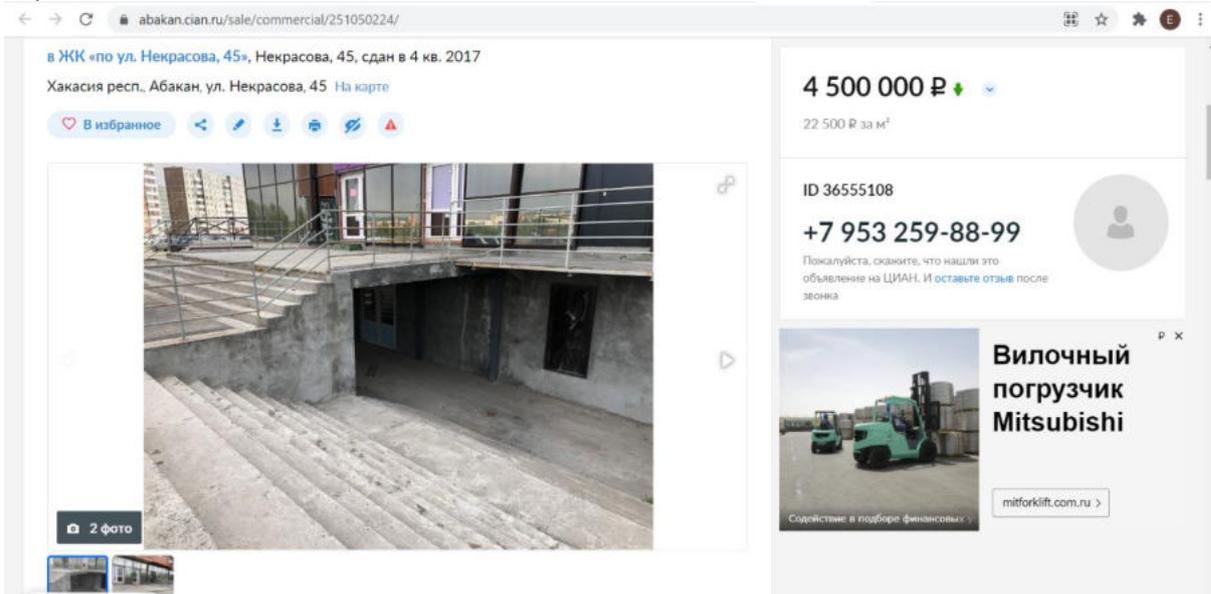
811 м² Площадь
2 из 3 Этаж
Свободно Помещение
С Класс

Продаются нежилые помещения общей площадью 811 кв.м., расположенные на 2-3-м этажах административного здания, расположенные на центральной городской площади по улице Пушкина, д. 165. Отдельный вход.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Купить вилочный погрузчик бу
Большой выбор погрузчиков от 300 000 р. В наличии. Трейд-ин. Выкуп.
[погрузчимск.рф >](#)

<https://abakan.cian.ru/sale/commercial/251050224/>



в ЖК «по ул. Некрасова, 45», Некрасова, 45, сдан в 4 кв. 2017
Хакасия респ., Абакан, ул. Некрасова, 45 На карте

В избранное



2 фото

4 500 000 ₽ ↓

22 500 ₽ за м²

ID 36555108

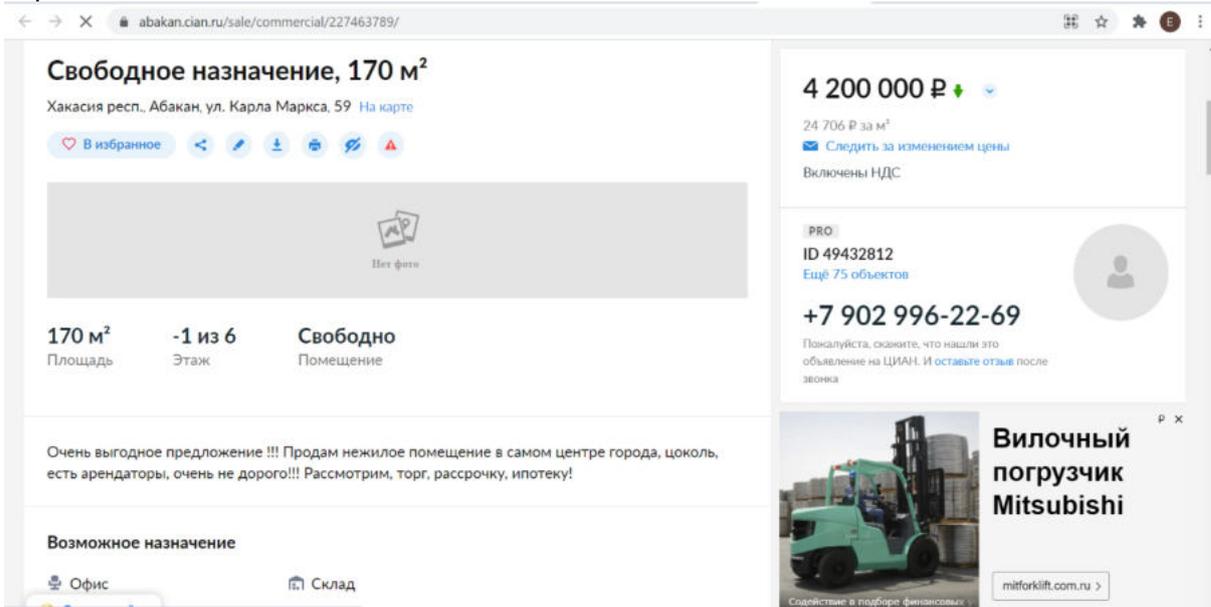
+7 953 259-88-99

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

Вилочный погрузчик Mitsubishi

mitforklift.com.ru >

<https://abakan.cian.ru/sale/commercial/227463789/>



Свободное назначение, 170 м²

Хакасия респ., Абакан, ул. Карла Маркса, 59 На карте

В избранное

Нет фото

170 м² Площадь

-1 из 6 Этаж

Свободно Помещение

Очень выгодное предложение !!!! Продам нежилое помещение в самом центре города, цоколь, есть арендаторы, очень не дорого!!!! Рассмотрим, торг, рассрочку, ипотеку!

Возможное назначение

Офис Склад

4 200 000 ₽ ↓

24 706 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ID 49432812

Ещё 75 объектов

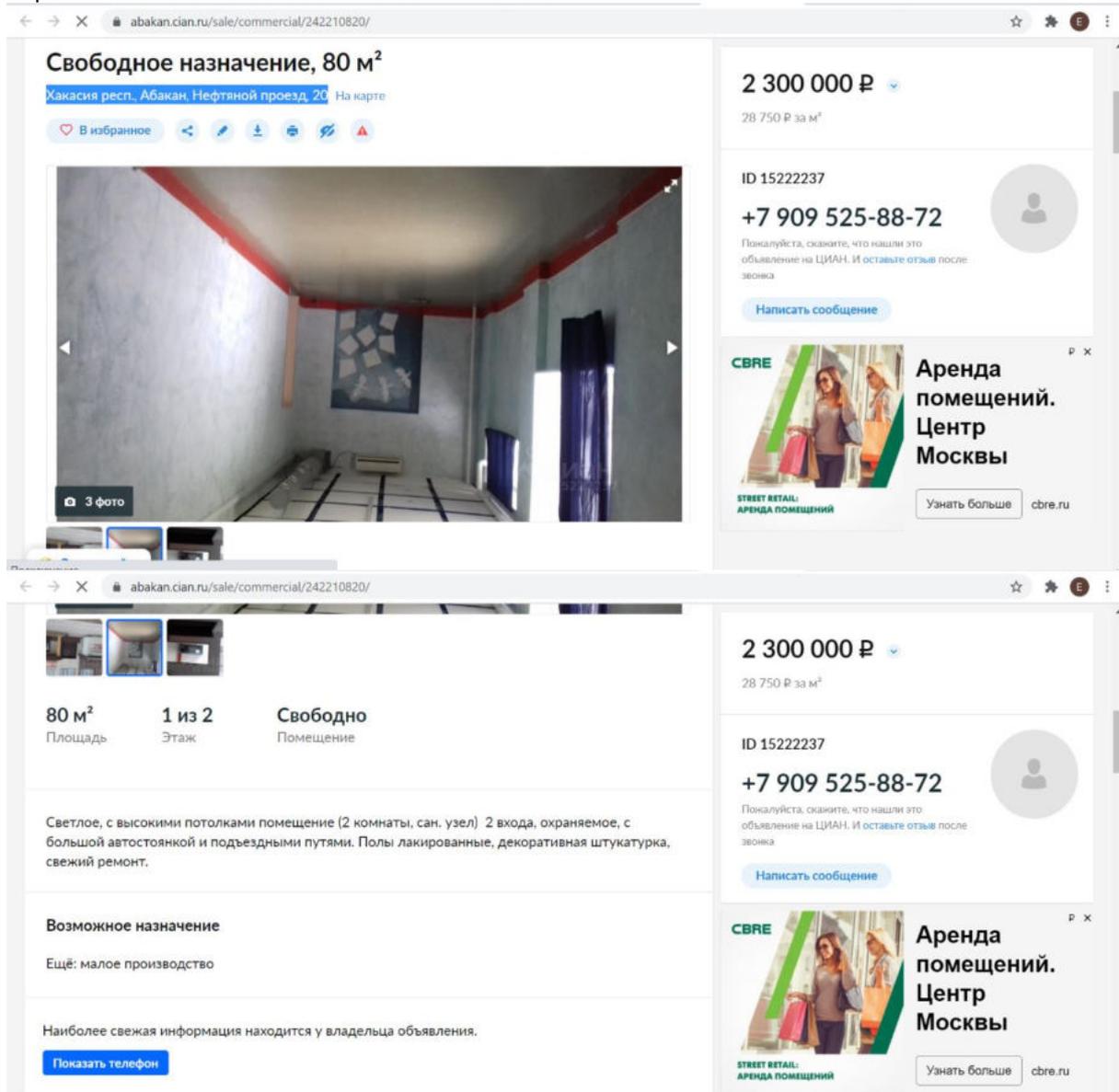
+7 902 996-22-69

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

Вилочный погрузчик Mitsubishi

mitforklift.com.ru >

<https://abakan.cian.ru/sale/commercial/242210820/>



Свободное назначение, 80 м²
Хакасия респ., Абакан, Нефтяной проезд, 20 На карте

2 300 000 ₽
28 750 ₽ за м²

ID 15222237
+7 909 525-88-72
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

80 м² Площадь
1 из 2 Этаж
Свободно Помещение

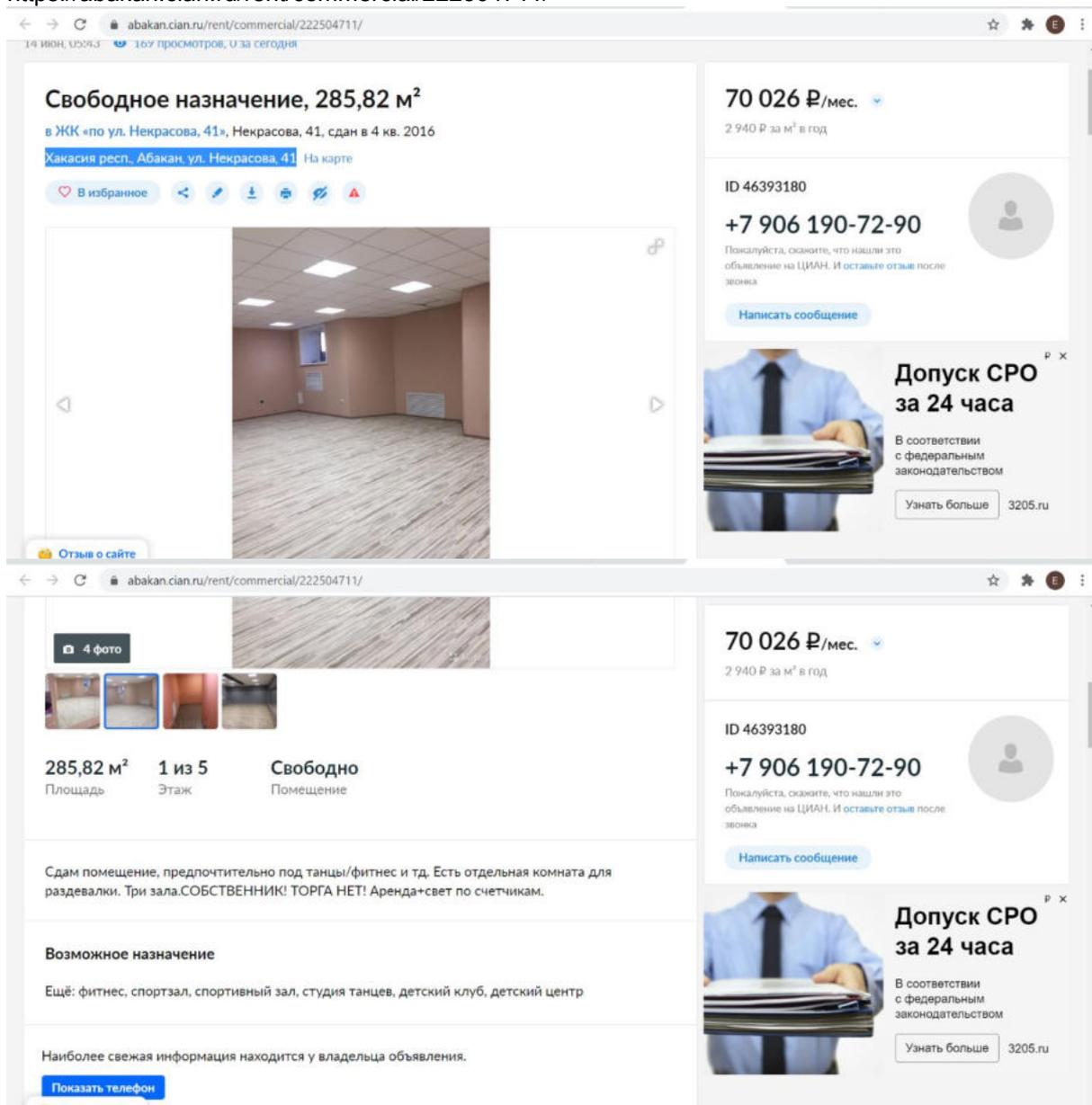
Светлое, с высокими потолками помещение (2 комнаты, сан. узел) 2 входа, охраняемое, с большой автостоянкой и подъездными путями. Полы лакированные, декоративная штукатурка, свежий ремонт.

Возможное назначение
Ещё: малое производство

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

CBRE
Аренда помещений. Центр Москвы
STREET RETAIL: АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ
[Узнать больше](#) [cbre.ru](#)

Аналоги, используемые в доходном подходе <https://abakan.cian.ru/rent/commercial/222504711/>



The image shows two screenshots of a real estate listing on the cian.ru website. The top screenshot shows the main listing details, including the title 'Свободное назначение, 285,82 м²', location 'в ЖК «по ул. Некрасова, 41», and a large photo of the empty room. The bottom screenshot shows a more detailed view of the listing, including a gallery of 4 photos, key statistics (285,82 м² area, 1 of 5 floors, free room), a description of the premises, and a list of possible uses like fitness or sports hall.

Свободное назначение, 285,82 м²
в ЖК «по ул. Некрасова, 41», Некрасова, 41, сдан в 4 кв. 2016
Хакасия респ., Абакан, ул. Некрасова, 41 На карте

70 026 Р/мес.
2 940 Р за м² в год

ID 46393180
+7 906 190-72-90
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Допуск СРО за 24 часа
В соответствии с федеральным законодательством
Узнать больше 3205.ru

4 фото

285,82 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Сдам помещение, предпочтительно под танцы/фитнес и тд. Есть отдельная комната для раздевалки. Три зала.СОБСТВЕННИК! ТОРГА НЕТ! Аренда+свет по счетчикам.

Возможное назначение
Ещё: фитнес, спортзал, спортивный зал, студия танцев, детский клуб, детский центр

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

https://abakan.cian.ru/rent/commercial/248589625/

Свободное назначение, 230 м²
Хакасия респ., Абакан, ул. Карла Маркса, 59 [На карте](#)

В избранное



2 фото

69 000 Р/мес. ↑ ↓
3 600 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС: без комиссии

ID 63345548
+7 908 327-07-47
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Ремонт квартир в Зеленограде
Комплексный ремонт квартиры под ключ в Зеленограде от местной компании

Фотографии (2) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

еще: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды

Свободное назначение, 230 м² ♥ [↗](#)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	69 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 600 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 11 500 Р	Минимальный срок аренды	6 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Отзыв о сайте](#)

69 000 Р/мес. ↑ ↓
3 600 Р за м² в год

ID 63345548
+7 908 327-07-47
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Ремонт квартир в Зеленограде
Комплексный ремонт квартиры под ключ в Зеленограде от местной компании
[remont-kvartiry-v-zelenograd](#)

https://abakan.cian.ru/rent/commercial/248264277/

Свободное назначение, 80 м²

Хакасия респ., Абакан, Нефтяной проезд 20 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [⚠](#)



2 фото

[Отзыв о сайте](#)

24 000 Р/мес. ▼

3 600 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

ID 15222237

+7 909 525-88-72

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

[Написать сообщение](#)



Вилочный погрузчик 3 т

Японское качество и надежность. Выгодные условия по расщорчке, лизингу или трейд-ин.

mitforklift.com.ru

Фотографии (2) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Свободное назначение, 80 м² [❤](#) [↻](#)

Помещение со свежим ремонтом: декоративная штукатурка, подвесные потолки, регулируемый свет, вентиляция. Отличные подъездные пути с выездом на ул. Таштыпская и Гагарина. Здание охраняемое и помещение оснащено п. сигнализацией. Предлагаю под офис, магазин (востребован мясной), малое производство - имеются стационарные холодильники и др.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	24 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 600 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 4 000 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
и прочие расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

[Отзыв о сайте](#)

24 000 Р/мес. ▼

3 600 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

ID 15222237

+7 909 525-88-72

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

[Написать сообщение](#)



Вилочный погрузчик 3 т

Японское качество и надежность. Выгодные условия по расщорчке, лизингу или трейд-ин.



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 210D0B4000085

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Исаева Анна Юрьевна	
<p>Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности. 	
<p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>	
<p>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности. 	
<p>Страховая сумма 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)</p>	<p>Страховая премия 11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)</p>
<p>СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)</p>	<p>0,039%</p>
<p>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</p>	<p>единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июня 2021 г.</p>
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</p>	<p>с «01» июня 2021 г. по «31» мая 2022 г.</p>
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П. Д.Г.Старостин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва





**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью "Профессиональная Группа Оценки"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Исаева Анна Юрьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 03.02.2017 г. за регистрационным № 407
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 005692-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости» действием по 16.03.2021, продлен до 16.07.2021
Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в
постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и
иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 009405-2 от 12.04.2018 по
направлению «Оценка движимого имущества» действием по 12.04.2021, продлен до 12.08.2021 Постановлением
Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление
Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных
особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 016236-3 от 21.12.2018 по направлению
«Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной
деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации
оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «13» июля 2021 г.

Дата составления выписки «13» июля 2021 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024897-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

АО «ОЦЕНОН», Москва, 2021 г., № 13/16/484

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 200D0B40R3321-0002

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 123112, г.Москва, Пресненская набережная, д. 12, этаж 31, часть пом. 4.			
<p>Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>			
<p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>			
<p>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,012%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		<p>путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - первый взнос за период страхования с «24» декабря 2020г. по «23» декабря 2021г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2020 г.; - второй взнос за период страхования с «24» декабря 2021г. по «23» декабря 2022г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2021 г. 	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» декабря 2020 г.	по «23» декабря 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и			

Оформлено в ФСЦ

издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  Д.Г. Старостин/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Оформлено в ФСЦ
Страховое акционерное общество «ВСК»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 200D0B40R3321-D00001
к Договору № 200D0B40R3321 страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор
от «21» декабря 2020 г.

г. Москва

«02» июня 2021 г.

Страховое акционерное общество «ВСК», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Вице-президента – Руководителя отделения САО «ВСК» Старостина Дмитрия Георгиевича, действующего на основании № 0607-Д от «07» февраля 2020 г, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки», именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Исаевой Анны Юрьевны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. На основании заявления Страхователя от «01» июня 2021 г. о продлении срока действия Договора № 200D0B40R3321 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от «21» декабря 2020 г. (далее – Договор страхования), внести следующие изменения в п. 7. и 3.3 Договора страхования:

«п. 7. Срок действия Договора страхования установить с «24» декабря 2020 г. по «23» декабря 2022 г.»

«п. 3.3. Страховая премия устанавливается Сторонами в размере 240 000 руб. 00 коп. (Двести сорок тысяч рублей 00 копеек). Страховая премия уплачивается Страхователем в следующем порядке:

- первый взнос за период страхования с «24» декабря 2020г. по «23» декабря 2021г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2020г.;

- второй взнос за период страхования с «24» декабря 2021г. по «23» декабря 2022г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2021г.»

3. Другие условия страхования остаются без изменения.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с 00 часов 00 минут «02» июня 2021 г. В случае неуплаты Страхователем дополнительной страховой премии в размере и в срок, установленный в п. 1 Соглашения, его действие прекращается, и Страховщик выполняет обязательства по Договору страхования в пределах периода страхования с «24» декабря 2020г. по «23» декабря 2021г.

5. Настоящее Соглашение составлено в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу для каждой Стороны.

Страховщик

Страхователь

1

Оформлено в ФСЦ
Страховое акционерное общество «ВСК»

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Заявление Страхователя от «01» июня 2021 г.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество
«ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д. 4.

ИНН 7710026574
КПП 997950001

Р/с 40701810600020001241
в ПАО Сбербанк г. Москва
К/с 30101810400000000225
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК 044525225
Тел./факс: 4959885910

От имени Страховщика:


М.П. /Д.Г. Старостин/

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной
ответственностью «Профессиональная
Группа Оценки»

Место нахождения:
Российская Федерация, 123112,
г. Москва, Пресненская набережная, д. 12,
этаж 31, часть пом. 4.

ИНН 7718505466
КПП 770301001

ОГРН 1047796059827
Р/с 40702810000000000450
в АКБ «Русьуниверсалбанк» (ООО), г.Москва
К/с 30101810445250000674

БИК 044525674
Тел./факс: +7(499)400-13-55

От имени Страхователя:


М.П. /А.Ю. Исаева/

Страховщик

Страхователь

2



ПРИЛОЖЕНИЕ 4
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО
РЕСПУБЛИКЕ ХАКАСИЯ"

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 17.08.2016

№ 19/301/201/2016-2434

На основании запроса от 15.08.2016 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	19:01:040203:1
наименование объекта:	земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для эксплуатации и обслуживания магазина смешанных товаров и офисных помещений
площадь объекта:	867,41 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, 90
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 19-19-00/003/2007-994 от 22.05.2007
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Старикова Полина Александровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Засиновичкина Елена
деловая регистрация, кадастр, регистрация прав

19:01:040203:1

Махичева И.В.

деловая регистрация

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО
РЕСПУБЛИКЕ ХАКАСИЯ"

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 18.08.2016

№ 19/301/201/2016-2433

На основании запроса от 15.08.2016 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристика объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	19:01:040203:1118
наименование объекта:	Магазин смешанных товаров и офисных помещений
назначение объекта:	нежилое здание
площадь объекта:	962,7 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 4116/1, литер А
этажность (этаж):	4, в том числе подземных 1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Республика Хакасия, г.Абакан, ул.Тараса Шевченко, д.90
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 19-19-00/003/2007-992 от 22.05.2007
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Старикова Полина Александровна

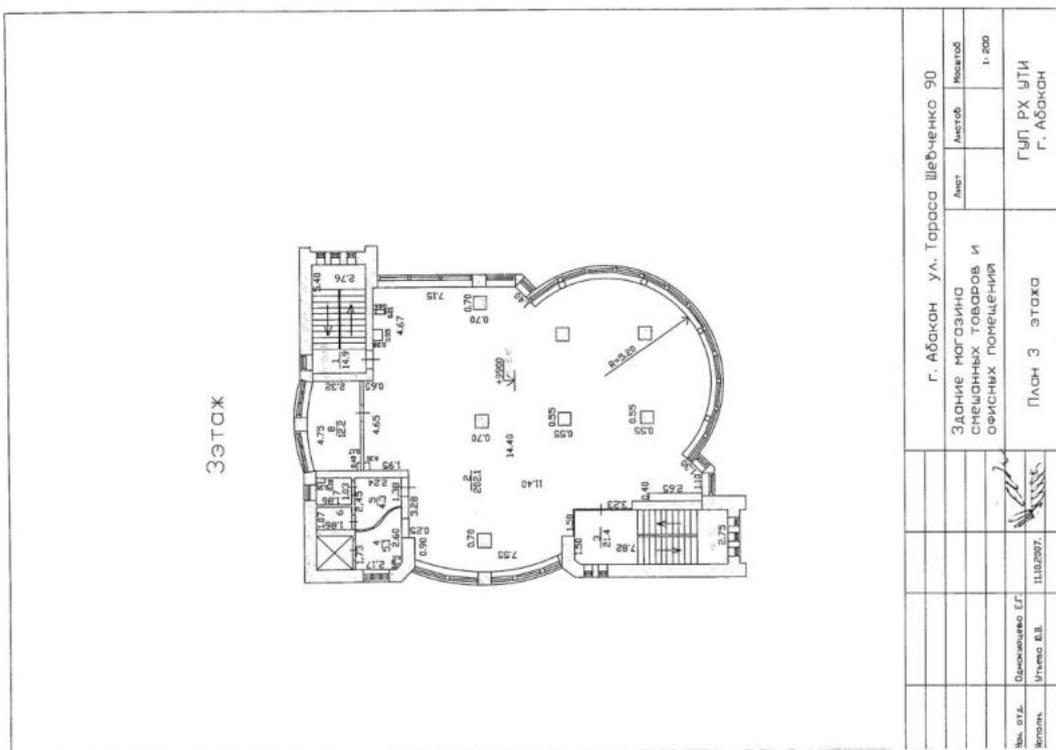
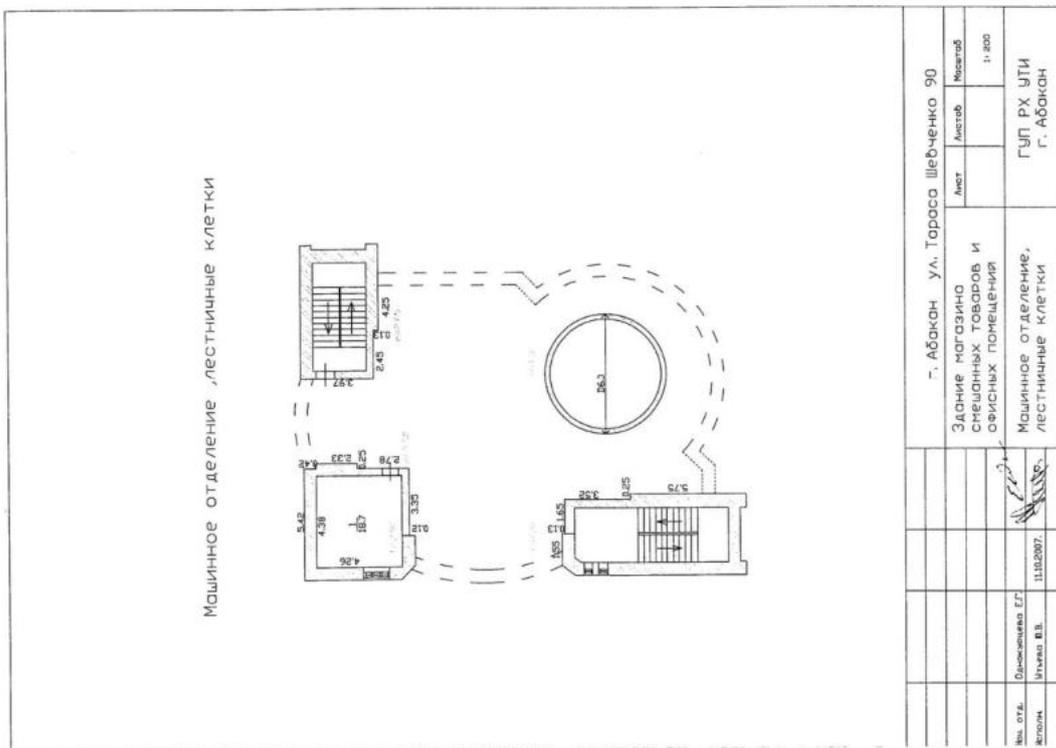
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, сподобами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

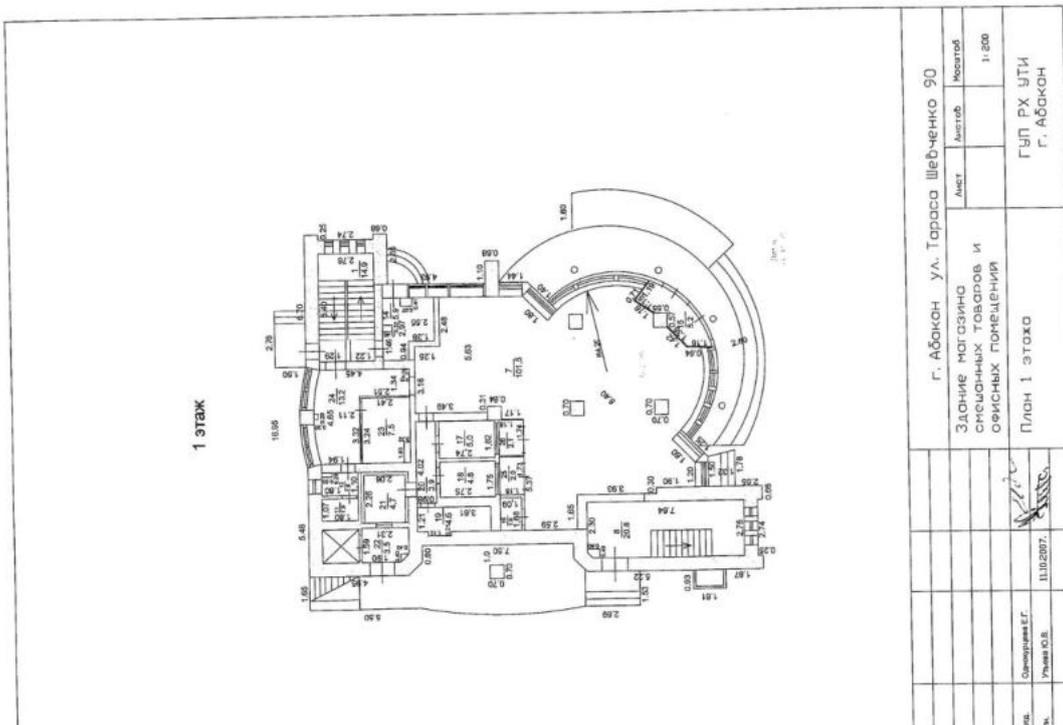
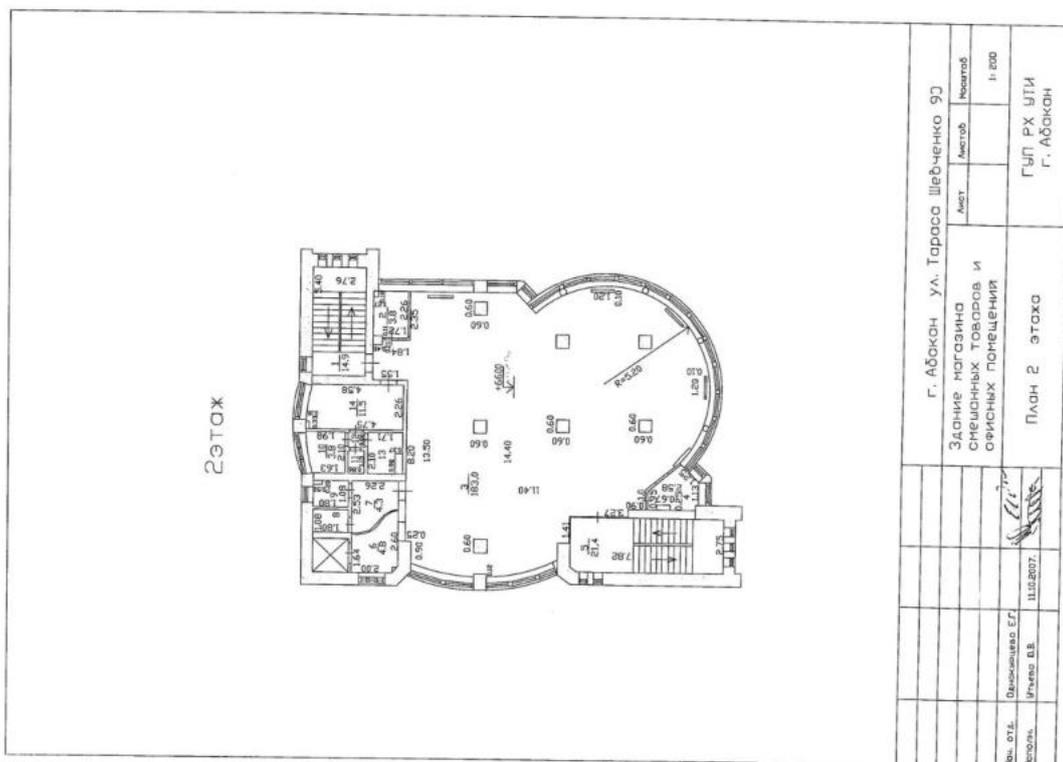
Макимова И.В.
Личность уполномоченного, единоличного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав

подпись

Макимова И.В.
Формирование выписки

Получение заявителем выписки от ПГРО для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и иные государственные органы является обязанностью и не подлежит оплате. Лицо, получившее выписку, несет ответственность за ее использование.





Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью
118 _____ листа (ов)

Генеральный директор
ООО «Профессиональная
Группа Оценки»



Исаева А.Ю.