



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ОЦЕНКА-ОПТИМУМ

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

Утверждаю
Генеральный директор
Фокина И.С.

О Т Ч Е Т

№ 20/2021

**об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости,
нежилого помещения с кадастровым номером:**

24:50:0300225:791;

**расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Красной
Армии, д.18, пом.44,**

Заказчик:

Финансовый управляющий

г-жи Маркус Л.И.

г-н Рожков Ю.В.

Исполнитель:

ООО «Оценка-ОптимуМ»

Дата проведения оценки:

10 сентября 2021 года

Дата составления Отчета:

07 октября 2021года

г. Москва

2021 г.

Финансовому управляющему

г-жи Маркус Л.И.

г-ну Рожкову Ю.В.

Уважаемый Юрий Владимирович!

В соответствии с договором № 11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости, нежилого помещения с кадастровым номером: 24:50:0300225:791

Оценка проведена по состоянию на 10 сентября 2021 года в целях утверждения Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

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

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

10 290 723

Десять миллионов двести девяносто тысяч семьсот двадцать три) рубля, без НДС

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

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей компании.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Оценка-Оптимум»

И.С. Фокина

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 5 |
| 1.4. ИТОВОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ | 5 |
| 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... | 7 |
| 2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| 2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ..... | 8 |
| 2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 8 |
| 2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ | 10 |
| 2.5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР..... | 11 |
| 2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 11 |
| 2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ | 12 |
| 2.9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ..... | 12 |
| 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 3.2. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ | 14 |
| 3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 15 |
| 3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| 3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 16 |
| 3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 25 |
| 3.7. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 25 |
| 3.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 26 |
| 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 28 |
| 4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ | 28 |
| 4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 28 |
| 5. АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И РЫНКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЯЕМУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 30 |
| 5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 30 |
| 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 38 |
| 5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТАХ | 38 |
| 5.4. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ | 45 |
| 5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 56 |
| 5.6. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 56 |
| 5.7. ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ..... | 56 |
| 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ..... | 58 |
| 6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 58 |
| 6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 59 |
| 6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... | 60 |
| 7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ | 61 |
| 7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 61 |
| 7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 61 |
| 7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... | 62 |
| 7.4. ВЫВОД | 62 |

| | |
|---|------------|
| 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... | 63 |
| 8.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ | 64 |
| 8.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ | 64 |
| 8.3. ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК | 65 |
| 8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... | 70 |
| 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА..... | 71 |
| 9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА | 71 |
| 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА..... | 76 |
| 9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА | 77 |
| 9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ..... | 79 |
| 9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 80 |
| 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 81 |
| 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ | 84 |
| 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 85 |
| 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ | 86 |
| 14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ | 87 |
| 15. ГЛОССАРИЙ | 89 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 92 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР..... | 110 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА..... | 119 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

| | |
|--|--|
| Объект оценки | Нежилое помещение с кадастровым номером: 24:50:0300225:791 |
| Общая площадь, кв.м | 203,0 |
| Местонахождение | г. Красноярск, ул. Красной Армии, д.18, пом. 44 |
| Балансовая (остаточная) стоимость, по состоянию на дату оценки, руб. | н/д |
| Имущественные (оцениваемые) права | Право собственности |

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

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

| Наименование | Ед. изм. | Сравнительный подход | Доходный подход |
|--|--------------|----------------------|-----------------|
| Нежилое помещение с кадастровым номером: 24:50:0300225:791 | руб. без НДС | 10 739 715 | 9 841 730 |

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

10 290 723

Десять миллионов двести девяносто тысяч семьсот двадцать три) рубля, без НДС

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

- В соответствии со ст. 12 ФЗ Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016г.) «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

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

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

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки | Договор № 11/2020 от «20» августа 2020 года |
| Объект оценки | Нежилое помещение с кадастровым номером: 24:50:0300225:791 |
| Общая площадь, кв.м | 203,0 |
| Состав Объекта оценки | Подробный состав объекта оценки представлен в разделе 3.4 настоящего отчета |
| Адрес объекта оценки | г. Красноярск, ул. Красной Армии, д.18, пом. 44 |
| Имущественные (оцениваемые) права | Право собственности |
| Характеристики объекта оценки | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в разделе 3.1 настоящего Отчета; Количественные и качественные характеристики Объекта оценки представлены в разделе 3.4 настоящего Отчета; Документы, подтверждающие характеристики Объекта оценки представлены в Приложении № 3. Документы Заказчика. |
| Обременения, связанные с объектом оценки | Должник г-жа Маркус Л.И. признана несостоятельным (банкротом). |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки) | Утверждение Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». |
| Вид стоимости | <i>Рыночная стоимость объекта оценки¹ – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</i> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. |
| Дата оценки | 10 сентября 2021 г. |
| Осмотр объекта оценки | Осмотр Объекта оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком. |
| Срок проведения оценки | с 10 сентября 2021 г. по 07 октября 2021г. |
| Используемые стандарты оценки | <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; • Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики. |
| Допущения и ограничения при проведении оценки | Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в п. 2.3 настоящего Отчета |

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

2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО

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

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

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

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

2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

Специальные допущения:

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

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

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

Стандартные допущения:

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

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

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

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

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

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

- Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

- Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

- В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.

- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.

- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

- Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

- В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.

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

2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

| Наименование | Показатель |
|----------------------|--|
| Полное наименование | Должник - Маркус Лариса Ивановна, ИНН 7702070139, в лице Финансового управляющего Рожкова Ю.В. действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 25.05.2017 г. по делу А40-90960/2016 |
| Место нахождения | 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв.34 |
| Юридический адрес | 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв.34 |
| Банковские реквизиты | р/с 40817810336000003174 в Филиал №7701 БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525745, к/с 30101810345250000745 |

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

| | |
|--|---|
| Организационно-правовая форма, полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Оптимум» |
| Сокращенное наименование | ООО «Оценка-Оптимум» |
| Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Ответственность ООО «Оценка-Оптимум» застрахована «САК «Энергогарант», страховой полис № 210005-035-000074, договор № 210005-035-000074 от 01.03.2021 г., срок действия договора установлен по 31.03.2022 г., страховая сумма по договору составляет 5 000 000 рублей |
| ОГРН | 1037722012734 |
| Дата присвоения ОГРН | 11.03.2003 г. |
| Юридический адрес юридического лица | 111250, Москва, ул. Красноказарменная, д.9 |
| ИНН | 7722284629 |
| КПП | 772201001 |
| Банковские реквизиты | расчетный счет в валюте РФ № 40702810101200003918 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» |
| БИК | 044552603 |
| Фактический адрес юридического лица | 109316, Москва, Остаповский проезд, д.3, стр. 6-7, офис 209 |
| Телефон | 8 (495) 287-48-60 |

2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|---|---|
| Оценщик | Горнова Татьяна Владимировна |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, офис 5, включенная в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007 за № 0003, дата внесения в реестр членов РОО: 09.09.2010г., регистрационный № 006855. Свидетельство №0001920 от 22 июля 2020 г. |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки | Диплом о высшем образовании Международной академии оценки и консалтинга по специальности «Экономист», специализация «Оценка собственности» от 18 июля 2008 г. регистрационный номер 173 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис выдан Страховщиком – СПАО «РЕСО-Гарантия», № полиса страхования ответственности оценщика 922/1960050144. Период страхования с 04 июня 2021 года по 03 июня 2022 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Более 10 лет |
| Почтовый адрес Оценщика | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Место нахождения Оценщика | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Контактный телефон | +7 (495) 269-77-99 |
| Адрес электронной почты | info@vsk-gr.ru |
| Основание для проведения оценщиком оценки | Трудовой договор между ООО «Оценка-Оптимум» и Горновой Татьяной Владимировной |
| Оценщик | Мастеров Илья Витальевич |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет», расположенной по адресу: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, включенной в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28.10.2010 за № 0011, дата внесения в реестр членов Ассоциации «СРОО «ЭС»: 03.10.2018 г., реестровый № 2596. Свидетельство от 03 октября 2018 года, регистрационный номер 2596 |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки | Диплом о профессиональной переподготовке Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-П № 040920 от 06 июня 2013 г. регистрационный номер 2932 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис выдан Страховщиком – СПАО «РЕСО-Гарантия», № полиса страхования ответственности оценщика 922/1960605214. Период страхования с 04 июня 2021 года по 03 июня 2022 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Более 7 лет |
| Почтовый адрес Оценщика | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Место нахождения Оценщика | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Контактный телефон | +7 (495) 269-77-99 |
| Адрес электронной почты | info@vsk-gr.ru |
| Основание для проведения оценщиком оценки | Трудовой договор между ООО «Оценка-Оптимум» и Мастером Ильею |

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

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

2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

2.9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.08.2021г. № КУВИ-999/2021-669158
2. Справка по объекту Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Армии, д.18, пом.44, кадастровый номер: 24:50:0300225:791 в электронном виде, формате MICROSOFT WORD
3. Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-90960/16-103-95.
4. Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-90960/16-103-95.

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

3.2. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

Оцениваемым правом по отношению к Объекту оценки является право собственности.

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

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

Описание имущественных прав на объект оценки представлено в следующей таблице.

Табл. 1 - Описание имущественных прав³

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| Объект оценки | Нежилое помещение с кадастровым номером: 24:50:0300225:791 |
| Имущественные (оцениваемые) права | Право собственности |
| Права Заказчика на Объект оценки (вид права) | Право собственности |
| Правообладатель | Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского района г. Москвы, код подразделения 773-013 |
| Документы-основания возникновения прав | Собственность. Номер государственной регистрации права 24:50:0300225:791-24/111/2021-127 от 11.06.2021 |
| Ограничения (обременения) права | Банкротство гражданина |
| Правоустанавливающие/право подтверждающие документы | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.08.2021г. № КУВИ-999/2021-669158 |

3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По состоянию на дату оценки оцениваемый объект- помещение не используется.

3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁴

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

Табл. 2 – Характеристика Объекта оценки

| Наименование | Нежилое помещение с кадастровым номером: 24:50:0300225:791 |
|--|---|
| | Объект оценки 1 |
| Тип Объекта оценки | Нежилое помещение |
| Текущее использование | Не используется |
| Функциональное назначение | Административно-офисное, свободное назначение. |
| Местоположение | Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красной Армии, д.18, пом.44 |
| Линия расположения | Первая Линия |
| Техническое состояние | Не требует ремонта, рабочее состояние |
| Состояние внутренней отделки | Состояние среднее |
| Кадастровый номер | 24:50:0300225:791 |
| Общая площадь, кв.м | 203,0 |
| Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб. | Данные не предоставлены |
| Этажность здания | Цоколь, 1 этаж |
| Наличие отдельного входа | Есть |
| Планировка | кабинетная |
| Инженерные коммуникации | Центральные |
| Статус здания (памятник архитектуры, исторический памятник и т.д.) | нет |
| Имущественные (оцениваемые) права | Право собственности |
| Права Заказчика на Объект оценки (вид права) | Право собственности |

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

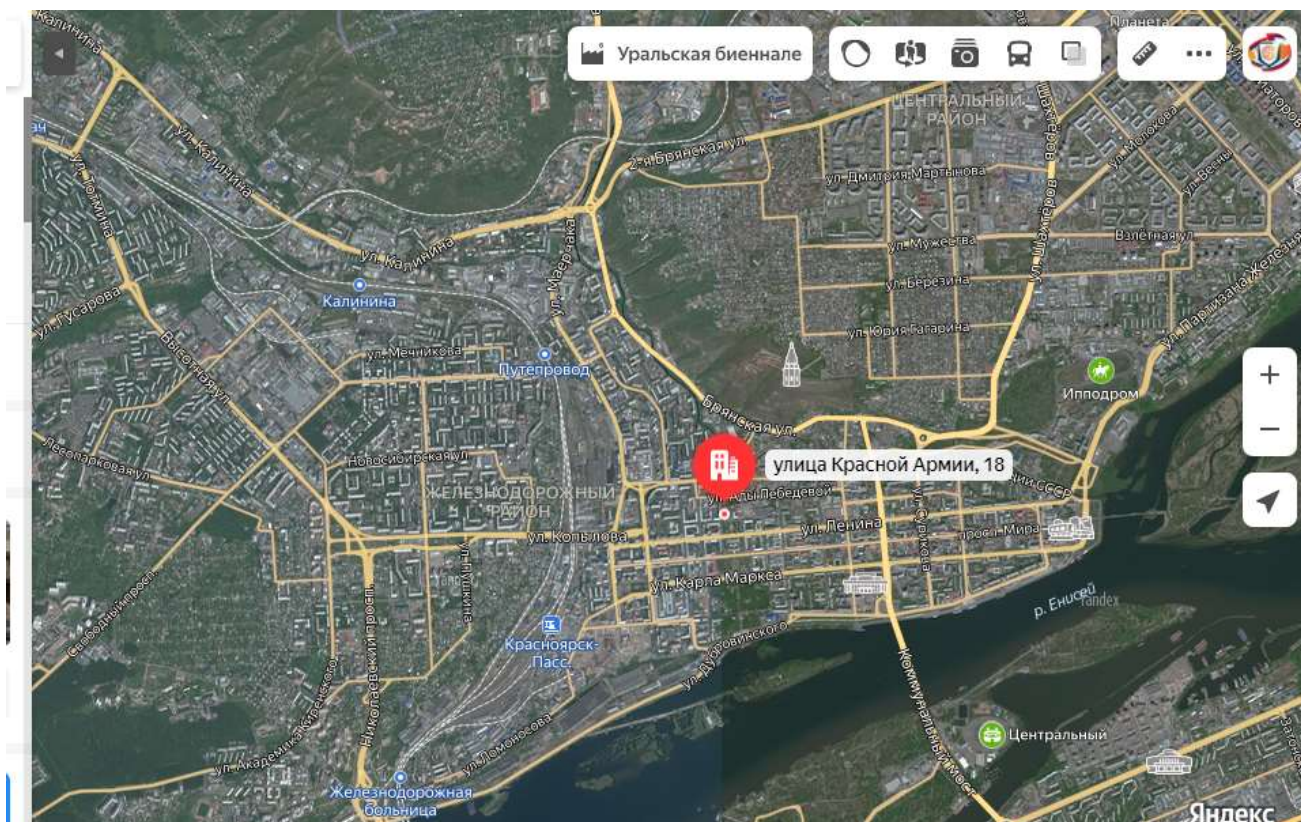
⁴Источник: Документы представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету

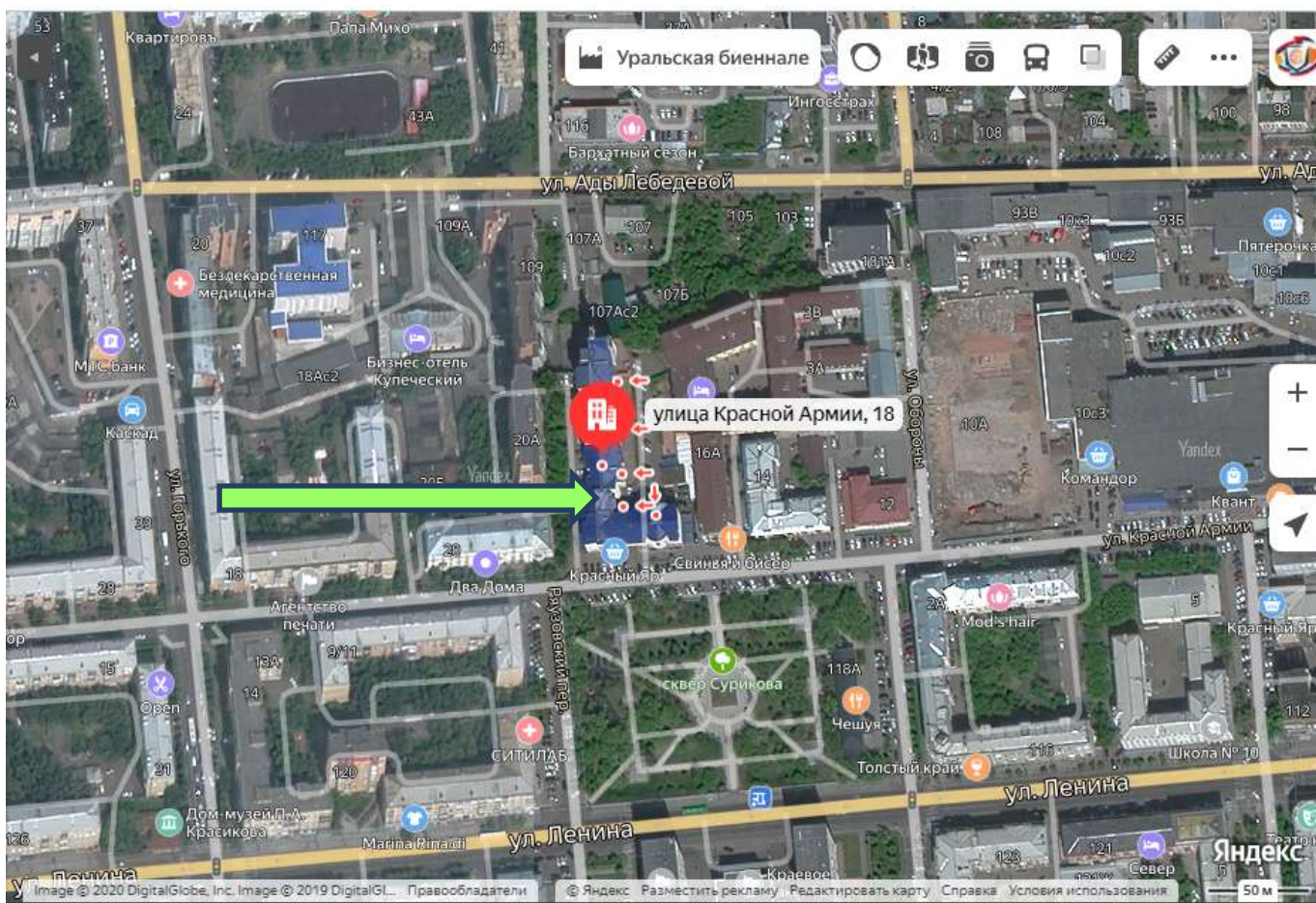
| Наименование | Нежилое помещение с кадастровым номером: 24:50:0300225:791 |
|--|---|
| Правообладатель | Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского района г. Москвы, код подразделения 773-013 |
| Документы-основания возникновения прав | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.08.2021г. № КУВИ-999/2021-669158 |
| Ограничения (обременения) права | Банкротство гражданина |

3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресу: г. Красноярск, ул. Красной Армии, д.18, пом. 44.

Подробное местоположение объекта оценки представлено на следующем рисунке:





Красноярский край — субъект Российской Федерации в Сибирском федеральном округе; относится к Восточно-Сибирскому экономическому району. Является вторым по площади субъектом России и крупнейшим из краёв. Площадь его составляет 2 366 797 км²: он немного меньше площади Казахстана или Аргентины и больше площади Мексики. Является третьей по величине административно-территориальной единицей в мире после Якутии и Западной Австралии.

Образован 7 декабря 1934 года. Административный центр — город Красноярск. В границах практически полностью совпадает с Енисейской губернией.

Граничит с Якутией и Иркутской областью на востоке, с Тувой и Хакасией на юге, с Кемеровской, Томской областями, Ханты-Мансийским и Ямало-Ненецким автономными округами на западе. На севере Карским морем граничит с Архангельской областью (Новая Земля)

Численность населения края по данным Росстата составляет 2 855 899 чел. (2021). Плотность населения — 1,21 чел./км² (2021). Городское население — 77,81 % (2020).

Около 80 % населения края живут к югу от Ангары — на одной десятой территории края.

Административно-территориальное деление

Красноярский край с точки зрения административно-территориального устройства включает административно-территориальные единицы: 13 краевых городов, 3 ЗАТО, 41 района края (в том числе 2 района (Таймырский Долгано-Ненецкий и Эвенкийский как административно-территориальные единицы с особым статусом) и 3 округа. Они в свою очередь включают

административно-территориальные единицы (8 районных городов, 19 посёлков городского типа, 460 сельсоветов) и их составляющие территориальные единицы (сельские населённые пункты и городские посёлки).

С точки зрения муниципального устройства в границах административно-территориальных и территориальных единиц в крае образованы:

- 17 городских округов,
- 3 муниципальных округа,
- 41 муниципальный район,
- 26 городских поселений,
- 457 сельских поселений.

Табл. 3 – Населённые пункты с численностью населения более 15 тысяч человек

| Населенный пункт | Численность населения |
|------------------|-----------------------|
| Красноярск | 1 092 851 |
| Норильск | 181 830 |
| Ачинск | 105 531 |
| Канск | 88 917 |
| Железногорск | 82 591 |
| Минусинск | 67 912 |
| Зеленогорск | 61 633 |
| Лесосибирск | 59 306 |
| Назарово | 49 748 |
| Сосновоборск | 41 080 |
| Шарыпово | 36 741 |
| Дивногорск | 29 232 |
| Дудинка | 20 804 |
| Берёзовка | 20 690 |
| Боготол | 19 576 |
| Енисейск | 17 774 |
| Шушенское | 16 998 |
| Кодинск | 15 653 |
| Бородино | 16 055 |
| Ужур | 15 333 |
| Иланский | 14 869 |

Экономика

Красноярский край занимает первое место в Сибири по уровню социально-экономического развития (2019 год). Является единственным регионом Сибири, где уровень жизни выше, чем в Санкт-Петербурге. В России занимает 11 место, обгоняя большинство регионов России по уровню развития (2019 год).

Экономика края имеет промышленную специализацию. Благодаря значительным запасам металлических руд, наличию энергетических ресурсов, и доставшейся с советского времени тяжёлой индустрии, край является одним из лидеров страны по выработке промышленного продукта на одного жителя, на регион приходится 3,2 % всего объёма промышленной продукции, произведённой на территории России.

Валовой региональный продукт

Валовой региональный продукт (далее ВРП) Красноярского края в 2008 году оценивается в 764,9 миллиарда рублей (+105,2 % к предыдущему году). В 2007 году промышленность (обрабатывающая и добывающая) производила 60,4 % объёма ВРП, транспорт и связь — 8,1 % ВРП, торговля и услуги — 6,7 %, строительство — 6,1 %, сельское хозяйство — 4,9 %.

Цветная металлургия

Большие энергетические ресурсы края позволили создать крупный металлургический комплекс: Красноярская ГЭС — Красноярский алюминиевый завод — Ачинский глинозёмный комбинат — Красноярский металлургический завод (КрАМЗ).

Предприятия Красноярского края производят около 27 % российского первичного алюминия; Норильский никель производит более 70 % российской меди, 80 % никеля, 75 % кобальта, более 90 % металлов платиновой группы.

В 2007 году металлургия края (цветная и чёрная) произвела продукции на 399,1 млрд рублей, в 2008 году — 293 млрд рублей при индексе физического производства 102 %.

Крупные металлургические предприятия:

- Горевский горно-обогатительный комбинат (свинцово-цинковые руды)
- Красноярский завод цветных металлов им. Гулидова (золото, платина)
- Норильский комбинат (медь, никель, МПГ)

Проектируемые и строящиеся предприятия:

- Енисейский ферросплавный завод
- Энергетика

Красноярская ГЭС

Энергосистема региона является крупнейшей по установленной мощности электростанций в России — по состоянию на конец 2020 года, на территории Красноярского края (без учёта зоны децентрализованного энергоснабжения) эксплуатировались 23 электростанции общей мощностью 18 193,8 МВт, в том числе 18 тепловых электростанций и 5 гидроэлектростанций. В 2019 году они произвели 67 420 млн кВт·ч электроэнергии. Спецификой энергетики Красноярского края является наличие Норильско-Таймырского энергорайона, изолированного от единой энергосистемы России, а также зоны децентрализованного энергоснабжения.

В крае построены ГЭС:

- Красноярская (20 млрд кВт·ч в год);
- Богучанская (18 млрд кВт·ч в год);
- Курейская (2,6 млрд кВт·ч в год);
- Усть-Хантайская (2 млрд кВт·ч в год).

Существуют проекты Эвенкийской ГЭС, Нижнеангарских ГЭС и Кулюмбинского каскадов ГЭС. Законсервировано строительство Нижнекурейской ГЭС.

На углях Канско-Ачинского угольного бассейна работают: Берёзовская (7 млрд кВт·ч в год), Назаровская, Красноярская ГРЭС-2 и Красноярские ТЭЦ (ТЭЦ-1, ТЭЦ-2, ТЭЦ-3).

Машиностроение и металлообработка

Машиностроение занимает в Красноярском крае второе место по количеству созданных рабочих мест.

Машиностроительные предприятия Красноярского края производят продукцию как гражданского, так и оборонного назначения:

- с/х техника — Назаровский завод с/х машиностроения;
- бытовые холодильники — «Бирюса»;
- карьерные экскаваторы — Крастяжмаш;
- мостовые краны до 200 тонн — «Сибтяжмаш»; Красноярский краевой суд 8 июля 2013 года признал предприятие банкротом
- ракетно-космическая техника — Красноярский машиностроительный завод, ОАО «ИСС» имени академика М. Ф. Решетнёва;
- речные суда — Красноярская судостроительная верфь;
- радиоэлектронное оборудование;

и другое.

В 2007 году машиностроительные предприятия края произвели продукции на 27,1 млрд рублей, в 2008 году — на 29,9 млрд рублей.

Деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность

Лесная промышленность занимает третье место в крае по количеству созданных рабочих мест (после металлургии и машиностроения). В лесозаготовке и деревообработке работают около 400 предприятий. Крупнейшие из них: ООО «Енисейский ЦБК», ОАО «Лесосибирский ЛДК», ООО «Енисейлесозавод», ЗАО «Новоенисейский ЛХК», ООО «ДОК Енисей», ООО «Канский ЛДК» и другие. Они выпускают: ДВП, ДСП, пиломатериалы, в 2007 году началось производство МДФ, топливных пеллет. В 2008 году выручка предприятий в обработке древесины и производстве изделий из дерева составила 10,4 млрд рублей.

Объём производства в целлюлозно-бумажном производстве и полиграфической деятельности в 2008 году составил 3,4 млрд рублей.

Планируется строительство трёх целлюлозно-бумажных комбинатов.

Химическая промышленность

Химическая промышленность края производит:

- бензин и нефтепродукты — Ачинский нефтеперерабатывающий завод;
- каучуки — Красноярский завод синтетического каучука;
- лекарственные препараты — Красфарма

Прекращено производство синтетических волокон. Продолжает работать государственный химический комбинат «Енисей»

Химическая промышленность края в 2008 году произвела продукции на 8,1 млрд рублей.

Атомная промышленность

В 1950-е годы в крае построен город Красноярск-26 и Горно-химический комбинат (Железногорск), город Красноярск-45 и Электрохимический завод.

Нефтедобывающая промышленность

21 августа 2009 года началась промышленная эксплуатация Ванкорского нефтегазового месторождения. Запасы нефти на месторождении превышают 260 млн тонн, природного газа — около 90 млрд м³. Проектная мощность — 14 млн тонн нефти в год. По добыче нефти и газа Красноярский край в настоящее время занимает передовые позиции в Сибирском федеральном округе.

Другая промышленность

В крае ведут деятельность крупнейшие финансово-промышленные группы:

- «Базовый элемент» (РУСАЛ Красноярский алюминиевый завод, Ачинский глинозёмный комбинат, Красноярский ЦБК)
- «Интеррос» («Норильский никель»)
- «Евраз» (Краснокаменский и Ирбинский железные рудники, лесной комплекс)
- «Группа МДМ» — СУЭК (добыча угля, энергетика)
- РЖД
- Роснефть

Кроме того значительны предприятия:

- Красноярский цементный завод
- Северо-Ангарский горно-металлургический комбинат (магнетитовые руды)

Красноярск — один из крупнейших городов России, крупнейший культурный, образовательный, экономический и промышленный центр Восточной Сибири[7][8][9]. Указом Президента Российской Федерации от 20 мая 2021 года Красноярску было присвоено звание «Город трудовой доблести»

Административный центр Красноярского края (второго по площади субъекта Российской Федерации) и городского округа город Красноярск. Центр Восточно-Сибирского экономического района. Красноярск неофициально именуют столицей Сибири.

Основанный в 1628 году, является крупнейшим из старинных городов Сибири. Во времена «золотой лихорадки» долгое время был крупным процветающим купеческим центром Сибири. Самый восточный город-миллионер в России.

Город расположен в центре России, на обоих берегах Енисея на стыке Западносибирской равнины, Среднесибирского плоскогорья и Саянских гор в ущелье, образованном самыми северными отрогами Восточного Саяна.

Население города — 1 092 851 (2021) человек. В Красноярской агломерации проживает более полутора миллионов жителей.

Крупный транспортно-логистический центр. Основные отрасли экономики — цветная металлургия, гидроэнергетика, космическая промышленность другое машиностроение, химическая деревообрабатывающая промышленность, образование.

Крупный научно-образовательный и спортивный центр страны — в одном только Сибирском федеральном университете обучается свыше сорока тысяч студентов всего в городе обучается более ста пятидесяти тысяч студентов. Красноярский научный центр Сибирского отделения РАН, красноярский региональный инновационно-технологический бизнес-инкубатор, Красноярская академия биатлона, Красноярская академия зимних видов спорта, федеральный центр развития регби в Сибири и на Дальнем Востоке — Академия регби «Сибирь».

Десятого августа 1978 года Красноярск за ведущий вклад в дело становления, защиты и развития страны награждён Орденом Октябрьской Революции. Семнадцатого декабря 2001 года Красноярск награждён Орденом Петра Великого. 20 мая 2021 года указом Президента Российской Федерации награждён почётным званием Город трудовой доблести.

Является членом Ассоциации сибирских и дальневосточных городов, участником (совместно с Санкт-Петербургом и Казанью) Совета Всемирной организации объединённых городов и местных властей. Неоднократный победитель ежегодного конкурса «Самый благоустроенный город России». Город награждён Дипломом первого международного смотра-конкурса «Лучший город СНГ» за «формирование эффективной модели социальной поддержки населения».

Табл. 4 - Красноярск административно разделён на 7 районов:

| Район | Население | Образован |
|-----------------|-----------|--|
| Железнодорожный | 94 946 | 29 ноября 1979 года (выделен из Октябрьского района) |
| Кировский | 116 575 | создан в 1934 году |
| Ленинский | 150 124 | создан 28 августа 1942 года (выделен из Кировского района) |
| Октябрьский | 180 651 | создан 25 июня 1938 года под названием Кагановический район. Переименован в 1957 году |
| Свердловский | 141 993 | создан 23 марта 1977 года (выделен из Кировского района) |
| Советский | 323 783 | создан 29 мая 1969 года (выделен из Центрального района) |
| Центральный | 75 722 | создан 25 июня 1938 года под названием Сталинский район. Переименован 5 ноября 1961 года |

Экономика

Промышленность

Красноярск — развитый центр промышленности России. На территории Красноярска расположены более семнадцати тысяч предприятий, организаций, учреждений. Ведущие отрасли: космическая промышленность, цветная металлургия, машиностроение, деревообработка, транспорт, химическая, пищевая, розничная и оптовая торговля, услуги. В Красноярске находится представительство в Сибирском федеральном округе ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ».

Седьмого апреля 1939 года ЦК ВКП(б) и Совнарком СССР приняли Постановление о строительстве аффинажного завода в Красноярске.

В 1942 году завод «Сибтяжмаш» выпустил первый паровоз серии «Серго Орджоникидзе».

Двадцать третьего марта 1943 года на Красноярском заводе цветных металлов из норильских шламов были аффинированы платина и палладий. В 1945 году на заводе — в настоящее время крупнейшем в мире предприятии, где в промышленных масштабах производится аффинаж всех

металлов платиновой группы, а также золота и серебра — началось крупномасштабное производство благородных металлов. В 1946 году были получены первые слитки платины, в 1947 году — палладий в слитках.

В 1954 году был основан Красноярский телевизионный завод, с 1958 года выпускавший ламповые телевизоры марки «Енисей», а с 1964 года — лампово-полупроводниковые телевизоры марки «Рассвет» (в интегрально-полупроводниковом варианте производились до 1991 года). В эпоху перестройки на основе телевизионного завода было создано ОАО Красноярское КБ «Искра», занимающееся проектированием оборудования для спутниковой связи.

В апреле 1959 года на Красноярском заводе медицинских препаратов была выпущена первая товарная партия красноярского пенициллина.

В итоге деиндустриализации, произошедшей после развала Советского Союза, в Красноярске прекратили своё существование заводы «Сибэлектросталь», Сибтяжмаш (Сибирский завод тяжёлого машиностроения), «Краслесмаш», комбайновый завод, судостроительный завод, химико-металлургический завод, завод телевизоров, завод светочувствительных материалов «Квант», химический комбинат, завод резино-технических изделий, шёлковый комбинат, завод автомобильных прицепов, маргариновый завод, мясокомбинат «Зубр», фабрика пианино, фабрика сувениров и ряд других. Была разрушена Красноярская РЛС. Закрылась Красноярская киностудия.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности обрабатывающих производств в 2007 году — 130 млрд рублей. В том числе составляют:

- металлургическое производство — 48 %;
- производство машин и оборудования, электрооборудования, электронного и оптического оборудования, транспортных средств[124] и оборудования — 20 %;
- производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака — 11 %.

Табл. 5.

| Отрасли | Крупнейшие предприятия |
|-------------------------------------|--|
| * Машиностроение и металлообработка | <ul style="list-style-type: none"> • АО «ОКБ Зенит» • Красноярский машиностроительный завод • Красноярский завод лесного машиностроения • Красноярский завод холодильников «Бирюса» • Красноярская судовой верфь • Красноярский судоремонтный центр • Красноярский электровагоноремонтный завод • Спецтехномаш • ООО «ОКБ Микрон» • ООО «Красноярские машиностроительные компоненты» • «Айсберг» (завод торгового холодильного оборудования) • Красноярский лифтостроительный завод • Красноярский завод измерительного оборудования • Красноярский завод автомобильных катализаторов (ООО «Джонсон Матти Катализаторы») • Красноярский котельный завод |
| Транспорт | <ul style="list-style-type: none"> • Енисейское речное пароходство • Красноярская железная дорога • аэропорт Красноярск (Емельяново) • аэропорт Черемшанка |

| Отрасли | Крупнейшие предприятия |
|--------------------------------------|--|
| Фармацевтика | <ul style="list-style-type: none"> • Красфарма |
| Химическая промышленность | <ul style="list-style-type: none"> • Красноярский завод синтетического каучука • ООО Красноярский завод теплоизоляционных материалов • Графитная фабрика |
| Металлургия | <ul style="list-style-type: none"> • Красноярский алюминиевый завод • Красноярский металлургический завод (КраМЗ) • Красноярский завод цветных металлов им. Гулидова • Химико-металлургический завод • АО «Германий» |
| Розничная и оптовая торговля | <ul style="list-style-type: none"> • ОАО «Красноярскнефтепродукт» |
| Финансы | <ul style="list-style-type: none"> • Страховая компания «Надежда» • «Енисейский объединённый банк» |
| Строительство | <ul style="list-style-type: none"> • Бамтоннельстрой • ЗАО «Культбытстрой» • ООО «Красноярскметропроект» • ЗАО «Сибагропромстрой» • Мостоотряд № 7 (филиал ОАО «Сибмост») |
| Производство строительных материалов | <ul style="list-style-type: none"> • ООО «Красноярский цементный завод» • ООО «Комбинат „Волна“» • «Краспан» • ЗАО «Фирма Культбытстрой» • ООО Кирпичный завод «Песчанка» • ООО «Первый кирпичный завод» • комбинат крупнопанельного домостроения |
| Деревообработка | <ul style="list-style-type: none"> • ООО «Енисейский ЦБК» • АК «Енисейлес» • мебельный завод «Мекран» |
| Энергетика | <ul style="list-style-type: none"> • Магистральные электрические сети Сибири (филиал ПАО «ФСК ЕЭС») • ОАО «МРСК Сибири» • ОАО «Красноярская энергосбытовая компания» • ОАО «Енисейская территориальная генерирующая компания (ТГК-13)» |
| Горнодобывающая промышленность | <ul style="list-style-type: none"> • ОАО «Красноярсккрайуголь» • ОАО «СУЭК-Красноярск» • ОАО «Красноярскуголь» • ОАО «Енисейзолото» |
| Пищевая промышленность | <ul style="list-style-type: none"> • Красноярский молочный комбинат «Милко» (филиал АО «Данон Россия») • ЗАО «Краскон» • Филиал ООО «Coca-Cola HBC» • «Красноярский дрожжевой завод» • «Красноярский водочный завод» • «Красноярский майонезный завод» • «Красноярская продовольственная компания» • «Красноярский хладокомбинат» • ОАО «Дымов-Красноярск» • ОАО «Красноярский Хлеб» |
| Лёгкая промышленность | <ul style="list-style-type: none"> • ЗАО «Ионесси» • «Красноярское книжное издательство» • производственно-издательский комбинат «Офсет» • Красноярская фабрика игрушек ЗАО «Бирюсинка» • Фабрика «Мистер Чисто» • ООО «Сибирский ювелирный завод» |

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

Транспортная доступность

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

Развитость инженерной инфраструктуры

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

Экологические характеристики территории

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

Вывод

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

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

Не выявлены.

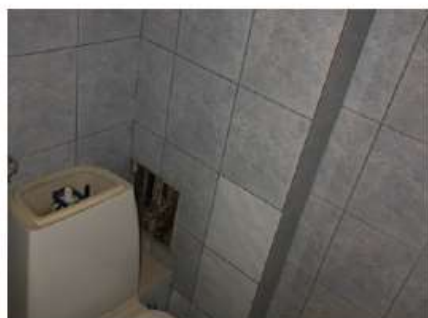
3.7. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Внешнее (экономическое) устаревание и функциональное устаревание не выявлены.

3.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ

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

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

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

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

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

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

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

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение о наиболее эффективном варианте использования на основании выводов, не требующих выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наиболее эффективном способе использования, может следовать из анализа окружающей здание среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

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

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

Объект оценки представляет собой помещение с кабинетной планировкой, в рабочем состоянии, расположенные в окружении многоэтажной жилой и офисно-торговой застройки.

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

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

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

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

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

К данным позициям относятся:

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

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

Социально-экономическое положение России по состоянию на дату оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объёма продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объёмов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Табл. 6 Основные экономические показатели России. (зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах))

| № | | 2020 г. | Янв.-июнь 2021 | |
|-----|--|---------------------|-----------------------|-------------|
| | | млрд.руб. | +/- % г/г | +/- % г/г |
| 1. | Валовой внутренний продукт | 106967,5 | -3,0 | +4,8 |
| 2. | Инвестиции в основной капитал | 20118,4 | -1,4 | +7,3 |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых) | | -3,5 | +1,7 |
| | | 2020г. | Янв-июль2021г. | |
| | | +/- % г/г | +/- % г/г | |
| 4. | Индекс промышленного производства | -1,7 | +4,4 | |
| 5. | Продукция сельского хозяйства | +1,5 | +0,4 | |
| 6. | Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах) | +0,1 | +7,1 | |
| 7. | Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м. | -1,9 | н/д | |
| 8. | - жилых помещений | +32,5 | +30,1 | |
| 9. | - нежилых помещений, в том числе: | -5,5 | н/д | |
| 10. | Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км | -38,6 | +36,0 | |
| 11. | Грузооборот транспорта, млрд т-км | -4,9 | +5,7 | |
| 12. | в том числе, железнодорожного транспорта | -2,2 | +5,0 | |
| 13. | трубопроводного | -8,0 | +6,5 | |
| 14. | автомобильного | -1,4 | +6,4 | |
| 15. | Оборот розничной торговли, млрд рублей | -4,1 | +9,3 | |
| 16. | Объем платных услуг населению, млрд рублей | -17,3 | +19,4 | |
| 17. | Оборот общественного питания, млрд рублей | -20,7 | +30,8 | |
| 18. | Внешнеторговый оборот (январь-июнь 2021, млрд.долл.США) | -15,3 | +29,8 | |
| 19. | в том числе: экспорт товаров | -21,0 | +30,6 | |
| 20. | импорт товаров | -5,8 | +28,6 | |
| 21. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-июнь 2021, руб.: | | | |
| 22. | - номинальная | +6,0 | +9,4 | |
| 23. | - реальная (учитывает инфляцию) | +2,5 | +3,4 | |
| 24. | Ключевая ставка с 11.09.2021г. , % | +4,25 | +6,75 | |
| 25. | Инфляция на конец августа 2021 года (г/г) | +5,7 | +6,7 | |
| | | 2020/2019, % | 2021/2020,% | |
| 26. | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июнь 2021 г. | -29,6 | +2,6р | |
| 27. | Кредиторская задолженность на 01.07 | +2,4 | +23,9 | |
| 28. | Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.07 | +0,3 | +22,0 | |
| 29. | Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.07 | +9,2 | +3,4 | |
| 30. | Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.07 | +4,5 | +15,4 | |
| 31. | Кредиты физическим лицам на 01.07 | +4,9 | +23,8 | |
| 32. | - задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб. | +16,7 | +29,0 | |
| 33. | - средневзвешенная ставка | 8,7% | 7,3% | |
| 34. | - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам | 1% | (0,7%) | |
| 35. | Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-июнь - доходы | +1,8 | +20,8 | |
| 36. | - расходы | +13,2 | +7,8 | |
| 37. | - профицит, млрд. руб. | -4297,3 | 1408,0 | |
| 38. | Международные резервы, млрд. долл. США | +15,4 | +4,9 | |

| № | | 2020 г. | Янв.-июнь 2021 | |
|-----|---|---------|----------------|--|
| 39. | Фонд национального благосостояния, трлн. руб. | 13,5 | +5,7 | |

Положение России в мире

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Развивается энергетическая система, увеличиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, достроен газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов СПГ. Даже с учётом сложных климатических условий страны это даёт огромные возможности экономического развития страны.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития отраслей, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия при условии государственного регулирования ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, рост ВВП за первые три месяца 2021 года составил: США +6,4%, КНР - +8,4%, Германия - +3,6%, Великобритания - +5,3%, Япония - +3,3%, Россия –

+3,8%. Растёт спрос на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику коронавирусной пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России, как и других стран мира, значительно снизились. Однако, Россия организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Динамика экономического роста 2021 года показывает, что большинство годовых показателей превысят допандемийные уровни.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5-6 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему экономики. Это обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и

оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- всего



- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к восстановлению экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса. Сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

3. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

5. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источники:

1. *Социально-экономическое положение России*
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
4. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.09.2021 года.

Выводы и перспективы Российской экономики

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2021 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники⁵:

1. *Социально-экономическое положение России (январь-август 2021 года)*
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/eSPOpFTC/osn-08-2020.pdf>,
2. <https://cbr.ru>,

⁵ <https://statistika.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.**Регионально-экономический обзор****Табл. 7 Социально-экономическое положение Красноярского края в январе-августе 2021 года ⁶**

| | Август 2021 г. | Август 2021 г. в % к августу 2020 г. | Январь-август 2021 г. | Январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г. | Справочно январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г. |
|--|----------------|--------------------------------------|-----------------------|--|--|
| Индекс промышленного производства ¹⁾ | х | 101,3 | х | 94,0 | 90,62) |
| Произведено в хозяйствах всех категорий скота и птицы на убой (в живом весе), тыс. тонн | 15,2 | 102,5 | 117,8 | 96,9 | 110,6 |
| молока, тыс. тонн | 60,5 | 96,1 | 431,5 | 95,3 | 103,1 |
| яиц, млн штук | 75,4 | 104,1 | 556,8 | 97,7 | 99,0 |
| Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования) ³⁾ | | | | | |
| тыс. кв. метров | 91,7 | 70,5 | 638,8 | 108,3 | 60,3 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 55,7 | 104,1 | 404,6 | 106,2 | 92,1 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 15,5 | 106,9 | 125,6 | 118,1 | 86,2 |
| Индекс потребительских цен | х | 107,4 | х | 106,2 | 103,0 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ^{1),4)} | х | 120,1 | х | 115,6 | 98,1 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника | | | | | |
| номинальная, рублей | 57147,95) | 108,46) | 58401,45) | 109,06) | 107,36) |
| реальная | х | 101,16) | х | 102,86) | 104,26) |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек | х | х | 14,7 | 19,8 | в 6,0 р. |

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

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470).

³⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

⁴⁾ Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисоссийском рынке.

⁵⁾ Данные приведены за июль, январь-июль.

⁶⁾ Июль к июлю, январь-июль к январю-июлю предыдущего года.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

Рынок офисной недвижимости в г. Красноярск

В городе функционирует по разным подсчетам от 629 до 8010 объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры. Бизнес-центры Классифицированные РГУД11 в Красноярске не значатся, поэтому необходимо рассматривать местные метрики, исходя из градаций самый лучший класс – А, самый худший или не классифицируемый – D. К классу А

можно отнести: БЦ «Первая Башня», БЦ «Европа», БЦ «Баланс». Класс «В+» - ОЦ «Вертикали», БЦ «Титан», БЦ «Сириус», БЦ «На Маерчака 16» и др. Класс «В» - ОДЦ «Метрополь», БЦ «Евразия», ОДЦ «Эверест».

Новое строительство.

Опубликованный в разделе «Выданные разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию» реестр¹² содержит данные только о жилых объектах.

Губернатор Красноярского края Александр Усс во время традиционного отчета о работе в прошлом году, в апреле 2021 года представил проект бизнес-центра «Красноярск-Сити». В высокой стеклянной башне должны разместиться компании «Русал», «АФК Система», «Суэж», «РусГидро» и другие. Уже несколько лет наблюдается тенденция по перемещению в Красноярск сотрудников центральных офисов крупных холдингов, которые являются лидерами в своих отраслях в стране¹³.

Между двумя главными деловыми районами Красноярска, сосредоточенными в центре города и на Взлетке, появится офисный центр класса «А+» «Ваш Выбор». Его строительство стартовало весной, а уже в конце декабря 2021 года восьмизэтажное здание планируют сдать в эксплуатацию. Одно из главных преимуществ нового офисного комплекса – его локация. Бизнес-центр имеет хорошую транспортную доступность и удобный подъезд из Центрального, Советского районов и правобережья, рядом проходят основные маршруты общественного транспорта, а в будущем запланировано строительство станции метро. При этом в отличие от плотно застроенных Взлетки и центра, где посетителям и сотрудникам деловых комплексов проблематично бывает оставить машину рядом с офисом, новый проект на Стрелке предусматривает большую парковку, рассчитанную на 115 мест. Рекреационные зоны в шаговой доступности¹⁴.

8 <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/krasnoyarskiy-kray?topType=0&date=210601>

9 [https://2gis.ru/krasnoyarsk/search/бизнес-центры%20\(деловые%20центры\)/rubricId/13796](https://2gis.ru/krasnoyarsk/search/бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796)

10 <https://krasnoyarsk.arendator.ru/objects/office/>

11 <https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/>

12 http://www.admkrsk.ru/citytoday/building/Pages/info_vvod.aspx

13 <https://ngs24.ru/text/realty/2021/04/22/69879773/>

14 <https://www.sibdom.ru/news/16640/>

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 91 тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 127тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Советском районе.



Рис. 5. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадей менее 50 кв.м.(42%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(49%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (5%), и в аренде – более 1000 кв.м. (1%)



Рис. 6. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»



Рис. 7. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Средние цена продажи и ставка аренды офисных помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на офисные помещения города находилась в диапазоне 0,5..0,7 тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 45..95 тыс.руб./кв. м. На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Офисная недвижимость



Рис. 8. Источник: исследования автора

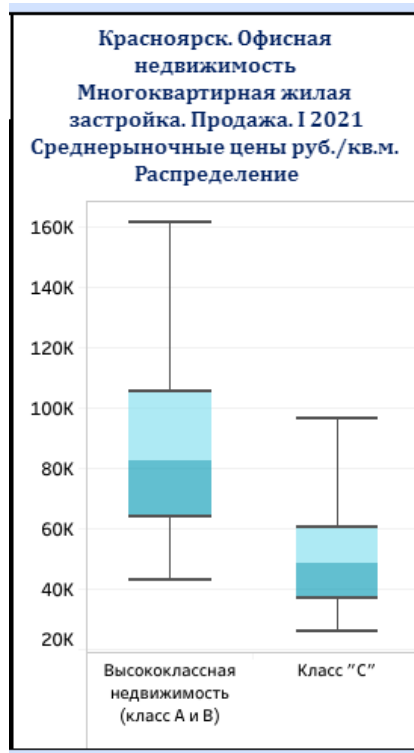
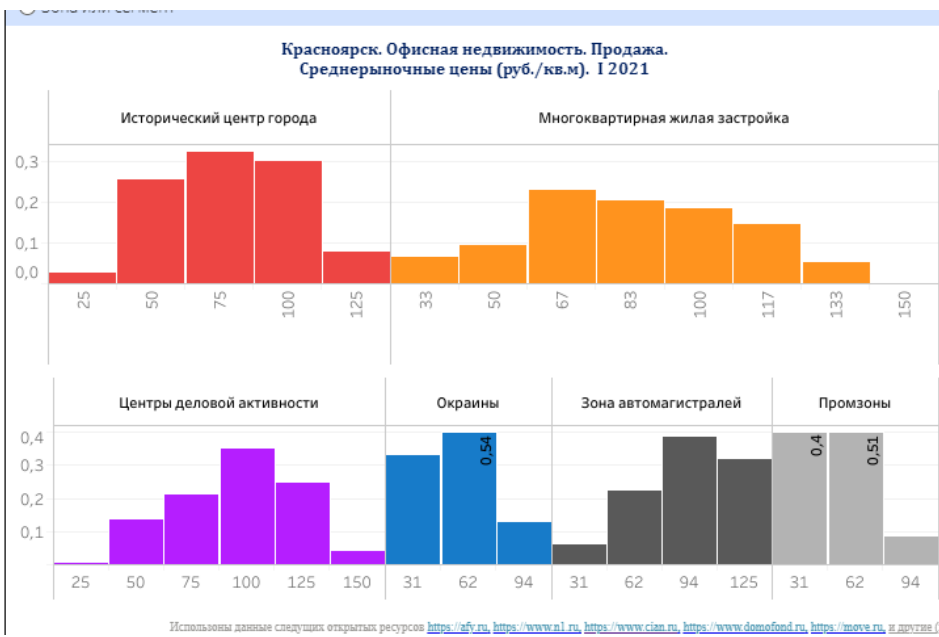
Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки офисных площадей наблюдается в Ленинском районе, максимальное было зафиксировано в Центральном районе.

<https://irnr.ru/главная/цены-и-ставки-3/цены-и-ставки-красноярск/>



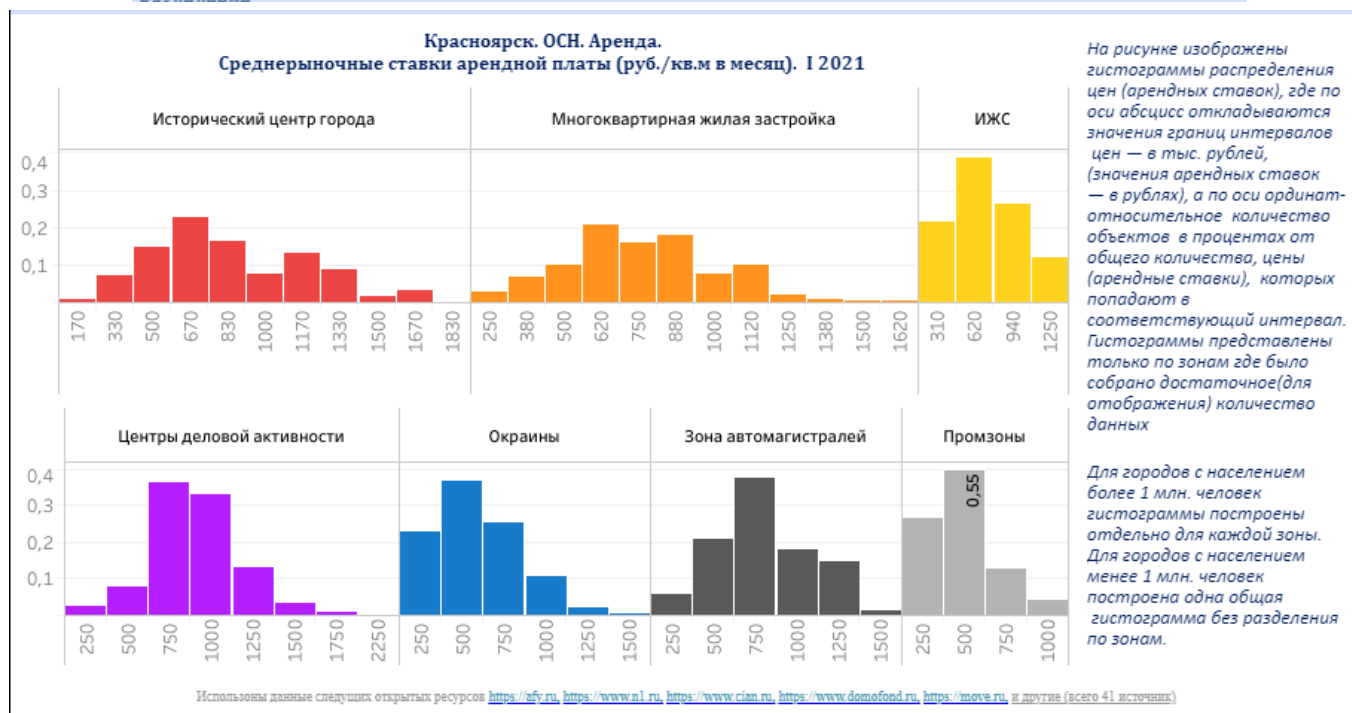
| Красноярск. Офисная недвижимость. Многоквартирная жилая застройка. Продажа. I 2021. Среднерыночные цены (руб./кв.м) | | | | | |
|---|-----------------|---------|---------|----------------|-----------------|
| | | Среднее | Медиана | Нижняя граница | Верхняя граница |
| Высококлассная недвижимость (класс А и В) | <50 кв.м | 122 946 | 116 042 | 84 294 | 161 599 |
| | 50-100 кв.м | 116 664 | 110 112 | 79 987 | 153 341 |
| | 100-500 кв.м | 97 554 | 92 076 | 66 885 | 128 224 |
| | 500-1000 кв.м | 86 734 | 81 863 | 59 467 | 114 002 |
| | 1000-3000 кв... | 76 351 | 72 063 | 52 347 | 100 354 |
| | 3000-5000 кв... | 69 894 | 65 968 | 47 920 | 91 867 |
| | 5000-9000 кв... | 65 007 | 61 356 | 44 570 | 85 444 |
| | >9000 кв.м | 62 913 | 59 380 | 43 134 | 82 692 |
| Класс "С" | <50 кв.м | 73 456 | 64 149 | 50 363 | 96 550 |
| | 50-100 кв.м | 69 703 | 60 871 | 47 789 | 91 616 |
| | 100-500 кв.м | 58 285 | 50 900 | 39 961 | 76 609 |
| | 500-1000 кв.м | 51 821 | 45 255 | 35 529 | 68 112 |
| | 1000-3000 кв... | 45 617 | 39 837 | 31 276 | 59 958 |
| | 3000-5000 кв... | 41 759 | 36 468 | 28 631 | 54 887 |
| | 5000-9000 кв... | 38 840 | 33 918 | 26 629 | 51 050 |
| | >9000 кв.м | 37 588 | 32 826 | 25 771 | 49 405 |





| Красноярск. ОСН. Исторический центр города. Аренда. I 2021. Среднерыночные ставки арендной платы (руб./кв.м в месяц) | | | | | |
|--|---------------|---------|---------|----------------|-----------------|
| | | Среднее | Медиана | Нижняя граница | Верхняя граница |
| Объекты свободного назначения | <100 кв.м | 939 | 834 | 618 | 1 261 |
| | 100-250 кв.м | 874 | 776 | 575 | 1 173 |
| | 250-500 кв.м | 792 | 703 | 521 | 1 063 |
| | 500-1000 кв.м | 724 | 643 | 476 | 972 |
| | >1000 кв.м | 698 | 620 | 459 | 936 |

Раздел 1.1



Источник: Исследование рынка недвижимости применительно к анализу цен и арендных ставок объектов. выполнено по заказу Банка России ООО "Информ-Оценка" <https://irnr.ru/главная/цены-и-ставки-3/цены-и-ставки-красноярск/>

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

- **Рынок продажи**

Отличие цены предложения от цены сделки

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

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

Табл. 8 – Расчет корректировки на торг

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

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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 159

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

286

Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера

Площадь. Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. Ниже представлена таблица из указанного справочника, отражающая зависимость офисно-торговой недвижимости от площади.

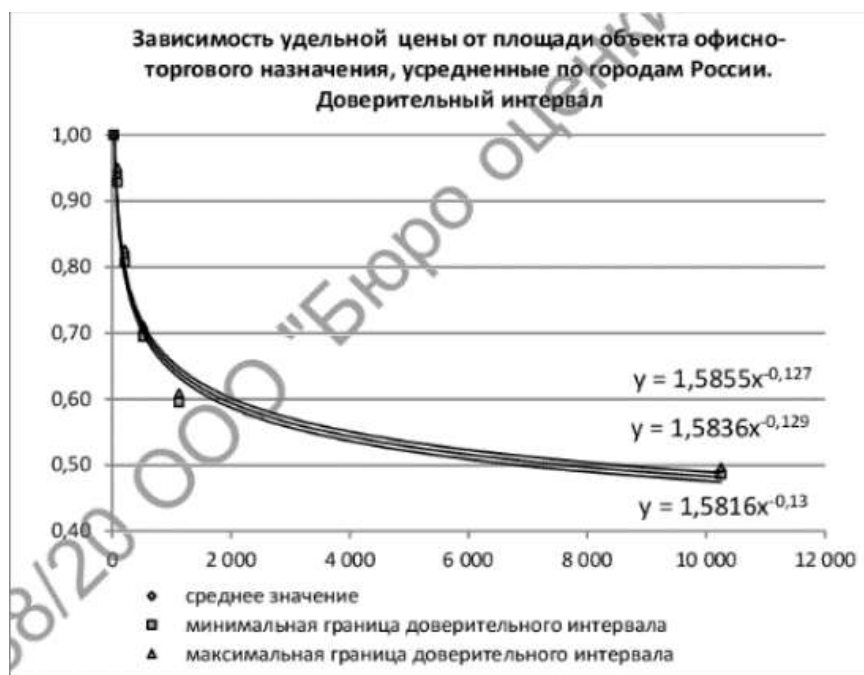


Рис. 70¹⁵

Рис. 1 – Зависимость удельной стоимости 1 кв.м от площади объекта для офисно-торговой недвижимости

Местоположение

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

Ниже представлена таблица из "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отражающая зависимость офисно-торговой недвижимости от местоположения.

| Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району | Среднее значение | Доверительный интервал | | |
|---|------------------|------------------------|------|------|
| Удельная цена | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00 | 1,14 | 1,23 | 1,34 |
| Центры административных районов города | 0,88 | 0,92 | 1,00 | 1,08 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки | 0,81 | 0,85 | 0,92 | 1,00 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,74 | 0,73 | 0,79 | 0,86 |
| Районы вокруг крупных промпредприятий | 0,64 | 0,62 | 0,66 | 0,71 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,74 | 0,73 | 0,76 | 0,82 |

Матрицы коэффициентов

Таблица 56

| цены | объект оценки | аналог | | | | | |
|------|---------------|--------|------|------|------|------|----|
| | | I | II | III | IV | V | VI |
| I | 1,00 | 1,14 | 1,23 | 1,34 | 1,56 | 1,36 | |
| II | 0,88 | 1,00 | 1,08 | 1,17 | 1,32 | 1,19 | |
| III | 0,81 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,28 | 1,10 | |
| IV | 0,75 | 0,85 | 0,92 | 1,00 | 1,17 | 1,02 | |
| V | 0,64 | 0,73 | 0,79 | 0,86 | 1,00 | 0,89 | |
| VI | 0,74 | 0,84 | 0,91 | 0,98 | 1,15 | 1,00 | |

Таблица 57

| прецеденты | объект оценки | аналог | | | | | |
|------------|---------------|--------|------|------|------|------|----|
| | | I | II | III | IV | V | VI |
| I | 1,00 | 1,14 | 1,23 | 1,34 | 1,57 | 1,37 | |
| II | 0,88 | 1,00 | 1,08 | 1,19 | 1,36 | 1,20 | |
| III | 0,81 | 0,92 | 1,00 | 1,09 | 1,27 | 1,11 | |
| IV | 0,75 | 0,85 | 0,92 | 1,00 | 1,17 | 1,02 | |
| V | 0,64 | 0,73 | 0,79 | 0,85 | 1,00 | 0,87 | |
| VI | 0,73 | 0,83 | 0,90 | 0,98 | 1,14 | 1,00 | |

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

Этаж расположения. Ниже представлена таблица из аналитического портала "СтатРиэлт"⁷, отражающая зависимость офисно-торговой недвижимости от этажа.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)*

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, распо
К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения)

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информ.

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|-----------|--|----------------|-----------------|------------------|
| | А. При продаже объектов | | | |
| 1. | Торговых помещений: | | | |
| 1.1. | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,69 | 0,78 | 0,73 |
| 1.2. | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,74 | 0,96 | 0,84 |
| 1.3. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,82 | 0,93 | 0,87 |
| 1.4. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,78 | 0,89 | 0,83 |
| 2. | Офисных и других общественных помещений: | | | |
| 2.1. | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,74 | 0,96 | 0,84 |
| 2.2. | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,84 | 1,09 | 0,95 |
| 2.3. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,92 | 1,19 | 1,04 |
| 2.4. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,87 | 1,13 | 0,99 |

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

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

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

Таблица 121

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,86 | 0,85 | 0,87 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,86 | 0,85 | 0,87 |

⁷ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2536-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020 Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной цены офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,86.

Корректировка на линию расположения

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

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"⁸, отношение удельной цены офисной недвижимости, расположенной внутри квартала, к удельной цене такой же недвижимости на первой линии улицы, составляет в среднем 0,88.



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

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Объекты по назначению | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| А. Продажи: | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,73 | 0,84 | 0,79 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,81 | 0,88 | 0,85 |
| 3 | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,92 | 0,96 | 0,94 |
| Б. Аренды: | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,78 | 0,85 | 0,82 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,82 | 0,91 | 0,87 |
| 3 | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,90 | 0,99 | 0,95 |

Техническое состояние объекта

Цена объекта также зависит от технического состояния объекта, уровня его отделки.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020 Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной цены офисно-торговой недвижимости от состояния отделки выглядит следующим образом:

⁸ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2541-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

11.8.2. Данные на октябрь 2020 года

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

Таблица 201

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена/арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отделки, требующей капитального ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт" | 0,72 | 0,71 | 0,73 |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт" | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "эконом" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт" | 0,89 | 0,88 | 0,90 |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "премиум" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт" | 1,10 | 1,09 | 1,11 |

Матрицы коэффициентов

Таблица 148

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | | требует капитального ремонта | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки | требует капитального ремонта | 1,00 | 0,94 | 0,80 | 0,65 |
| | требует косметического ремонта | 1,06 | 1,00 | 0,85 | 0,69 |
| | среднее состояние | 1,25 | 1,18 | 1,00 | 0,81 |
| | отделка "люкс" | 1,54 | 1,46 | 1,23 | 1,00 |
| | | | | | |

• Рынок аренды

Отличие цены предложения от цены сделки

Корректировка на цену предложения при сдаче в аренду объекта недвижимости зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Согласно данным сайта СтатРиелт®, корректировка на цену предложения на рынке аренды составляет 0,905.

Местоположение

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

Ниже представлена таблица из "Справочника оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от местоположения.

° Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2541-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

**Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов**

Таблица 55

| Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---------------------|-------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города | 0,88 | 0,82 | 0,93 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки | 0,81 | 0,76 | 0,86 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,75 | 0,69 | 0,81 |
| Районы вокруг крупных промпредприятий | 0,64 | 0,56 | 0,72 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,74 | 0,67 | 0,81 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города | 0,88 | 0,83 | 0,93 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки | 0,81 | 0,76 | 0,87 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,75 | 0,69 | 0,81 |
| Районы вокруг крупных промпредприятий | 0,64 | 0,56 | 0,72 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,73 | 0,66 | 0,80 |

Матрицы коэффициентов

Таблица 56

| цены | | аналог | | | | | |
|---------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | I | II | III | IV | V | VI |
| объект оценки | I | 1,00 | 1,14 | 1,23 | 1,34 | 1,56 | 1,36 |
| | II | 0,88 | 1,00 | 1,08 | 1,17 | 1,37 | 1,19 |
| | III | 0,81 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,26 | 1,10 |
| | IV | 0,75 | 0,85 | 0,92 | 1,00 | 1,17 | 1,02 |
| | V | 0,64 | 0,73 | 0,79 | 0,86 | 1,00 | 0,87 |
| | VI | 0,74 | 0,84 | 0,91 | 0,98 | 1,15 | 1,00 |

Таблица 57

| арендные ставки | | аналог | | | | | |
|--------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | I | II | III | IV | V | VI |
| объект оценки | I | 1,00 | 1,14 | 1,23 | 1,34 | 1,57 | 1,37 |
| | II | 0,88 | 1,00 | 1,08 | 1,18 | 1,38 | 1,20 |
| | III | 0,81 | 0,92 | 1,00 | 1,09 | 1,27 | 1,11 |
| | IV | 0,75 | 0,85 | 0,92 | 1,00 | 1,17 | 1,02 |
| | V | 0,64 | 0,73 | 0,79 | 0,85 | 1,00 | 0,87 |
| | VI | 0,73 | 0,83 | 0,90 | 0,98 | 1,14 | 1,00 |

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

Корректировка на линию расположения

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

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁰, отношение удельной цены офисной недвижимости, расположенной внутри квартала, к удельной цене такой же недвижимости на первой линии улицы, составляет в среднем 0,91

¹⁰ Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2541-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Объекты по назначению | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| А. Продажи: | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,73 | 0,84 | 0,79 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,81 | 0,88 | 0,85 |
| 3 | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,92 | 0,96 | 0,94 |
| Б. Аренды: | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,78 | 0,85 | 0,82 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,82 | 0,91 | 0,87 |
| 3 | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,90 | 0,99 | 0,95 |

Этаж расположения. Выше, на рисунке 2, представлена таблица из аналитического портала "СтатРиэлт", отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от этажа.

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

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной ставки офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной ставке такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,86.

Площадь. Ниже представлена зависимость из "Справочника оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от площади.

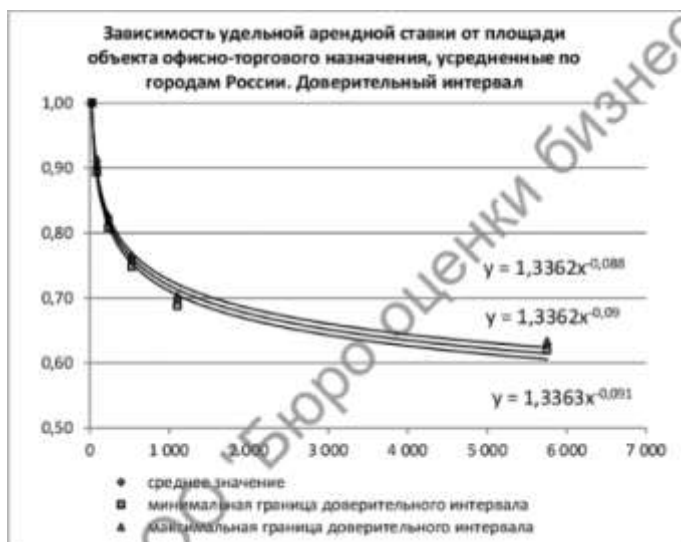


Рис. 76²¹

Рис. 2 – Зависимость удельной ставки аренды 1 кв.м от площади объекта для офисно-торговой недвижимости

Техническое состояние помещений.

Цена объекта также зависит от технического состояния объекта, уровня его отделки.

Согласно данным ¹¹ аналитического портала "СтатРиэлт"¹¹, отношение удельной цены офисно-торговой недвижимости от состояния отделки выглядит следующим образом:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2021 года

| № | Характеристика отделки | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления) | 0,84 | 0,95 | 0,89 |
| 2 | С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества) | | | 1,00 |
| 3 | С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 4 | С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества) | 1,08 | 1,26 | 1,16 |
| 5 | С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей | 1,03 | 1,18 | 1,10 |

Скидка на недозагрузку

Согласно данным ¹¹ "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для

¹¹ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2528-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

доходного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, вакантность на рынке офисно-торговых объектов составляет в среднем 12,5%.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 3

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 12,0% | 11,2% | 12,8% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,2% | 12,3% | 14,0% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1% | 10,3% | 11,9% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,9% | 10,1% | 11,8% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 11,6% | 13,3% |

Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 12,0% | 6,7% | 17,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,2% | 7,6% | 18,7% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1% | 5,6% | 16,6% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,9% | 6,2% | 15,7% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 7,2% | 17,7% |

Операционные расходы

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹², операционные расходы для офисной недвижимости составляют в среднем 21,5% (=CPЗНАЧ(0,21;0,22)) от действительного валового дохода.

¹² Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2530-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-07-2021-goda>

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2021 г.\)](#)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)..

Включают расходы:

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

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

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,22 | 0,35 | 0,28 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,21 | 0,39 | 0,29 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,19 | 0,30 | 0,24 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,11 | 0,37 | 0,23 |

Ставка капитализации

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹³, ставка капитализации составляет в среднем 11,5% (=CPЗНАЧ(0,11;0,12))

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2021 г.\)](#)

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

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

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

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

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

Итого расчетов [StatRielt](#) на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Наименование объектов | Объекты недвижимости высшего класса (классы А+, А), в отличии от очень хорошим тех состояний, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса (классы С, D), в отличии от очень плохих тех состояний, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|--|--|---------------------|--|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,08 | 0,11 | 0,13 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,15 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,14 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,18 | 0,22 |

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и

¹³ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

5.7. ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ¹⁴

2020-2021 годы принесли немало испытаний рынку коммерческой недвижимости. Сегодня, когда почти все ограничения, связанные с распространением коронавирусной инфекции, сняты, стали заметны последствия вынужденного простоя.

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

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

¹⁴ Источник: <https://www.kommersant.ru/conference/528>

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

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

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

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п.11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

Описание подходов и методов представлено ниже.

6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Методы сравнительного подхода:

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

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

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

6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

Методы определения затрат на замещение и воспроизводство:

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

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

Модульный метод. Метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительномонтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, подготовительные работы, работы нулевого цикла и пр. Стоимость любого компонента получают исходя из его единичной стоимости, то есть суммы прямых и косвенных издержек, необходимых для устройства единичного объекта или имеющимся поданным по аналогичным объектам. Зная объем каждой компоненты и его единичную стоимость, находят стоимость всего объекта.

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

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

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

6.3. Доходный подход

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

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

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

7. *ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ*

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

Обоснование использованных подходов и методов представлено в разделах ниже.

7.1. *СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД*

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

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

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

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

Местоположение объекта оценки характеризуется высокой деловой активностью.

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

7.2. *ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД*

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

С другой стороны, если благоразумный инвестор вкладывает средства в приобретение по рыночной ценам строительных ресурсов с расчетом продать вновь построенный объект на открытом рынке, то вполне правомерно сопоставить его издержки со стоимостью объекта на открытом рынке, то есть со стоимостью в обмене. Другими словами, при определении стоимости в обмене на открытом рынке, уровень, определяемый по затратному подходу, является одной из

точек зрения на нее, отражая мнение будущего пользователя. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам.

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

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

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

7.3. Доходный подход

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

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

7.4. Вывод

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

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

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Основная формула сравнительного подхода:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена ед. сравнения объекта-аналога;

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

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

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

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

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

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах. Выбор объектов-аналогов.

2. Применение основных корректировок к цене предложения объектов-аналогов:

- Состав передаваемых прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Различие между ценами предложения/спроса и сделок;
- Период между датами сделок (предложений) и оценки.
- Корректировка на площадь;
- Применение прочих корректировок влияющих на рыночную стоимость объекта оценки.

3. Определение скорректированной стоимости 1 кв. м Объекта оценки;

4. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

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

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

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

8.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

8.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Табл. 9 - Описание объектов аналогов.

| Наименование показателя | Объект исследования | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|------------------------------------|--|---|---|---|---|
| Тип сделки | Продажа | Продажа | Продажа | Продажа | Продажа |
| Вид права на объект | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Факт сделки (предложение, сделка) | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Дата оферты | 18.08.2021 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Назначение | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН |
| Местоположение | г. Красноярск, ул. Красной Армии, д.18, пом.44 | Красноярский край, Красноярск, Железнодорожный район, ул. Декабристов, 49 | Красноярский край, Красноярск, Железнодорожный район, ул. Декабристов, 49 | Красноярский край, Красноярск, р-н Железнодорожный, ул. Республики, 49 | Красноярский край, Красноярск, Железнодорожный район, улица Декабристов, 23 |
| Линия расположения | 1 я линия, вход с улицы | 1 я линия, вход со двора | 1 я линия, вход с улицы | 1 я линия, вход с улицы | 1 я линия, вход с улицы |
| Техническое состояние | Рабочее | Рабочее | Рабочее | Рабочее | Рабочее |
| Этаж расположения | 1, Цоколь | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Наличие мебели | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Наличие отдельного входа | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Общая площадь, кв. м | 203,00 | 130,00 | 221,0 | 94,30 | 200,00 |
| Цена предложения, руб. с НДС | | 8 700 000 | 18 500 000 | 7 700 000 | 14 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв. м с НДС | | 66 923 | 83 710 | 81 654 | 70 000 |
| Источник информации | | https://kvartelia.ru/krasnoyarsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-130-m-ul-dekabristov-49- | https://kvartelia.ru/krasnoyarsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-221-m-ul-dekabristov-49- | https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/256035575/ | https://kvartelia.ru/krasnoyarsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-200-m-ulitsa-dekabristov-23- |

| Наименование показателя | Объект исследования | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|-------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 4302757 | 4965925 | | 1738448 |

8.3. ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

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

Корректировка на дату продажи

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

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

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

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

Корректировка на цену предложения

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

По результатам анализа предложений о продаже коммерческой недвижимости было выявлено, что ожидания продавцов недвижимости существенно завышены - объявления о продаже остаются невостребованными в течение большого промежутка времени, который может составлять год и более.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 159

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

286

На основании вышеприведенных данных, корректировка на цену предложения составляет 10,8% или 0,892.

Корректировка на площадь. Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера.

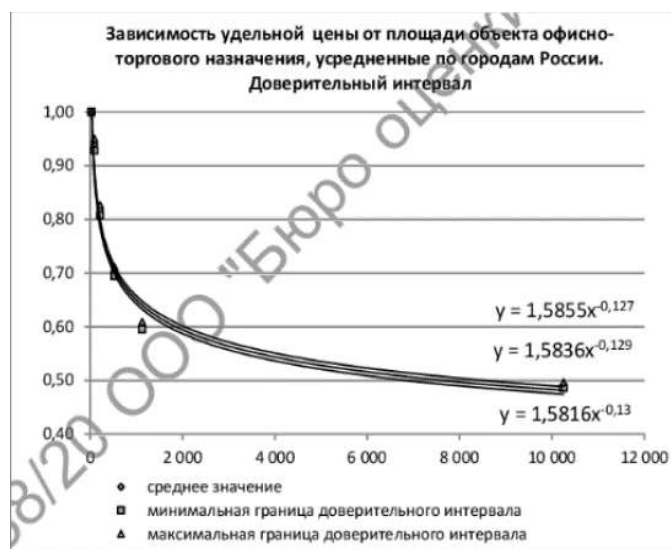


Рис. 70¹⁵

Рис. 3 – Зависимость стоимости 1 кв. м от площади для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки производился по формулам:

$$Y = 1,5836 \times S_o^{-0,129}$$

Y – удельный показатель/расчетный коэффициент;

S_o – площадь объекта.

Далее, расчет корректировки проводится по следующему алгоритму:

$$k_s = \frac{Y_{oo}}{Y_{oa}}$$

k_s – корректировка на площадь;

Y_{oa} – расчетный коэффициент/удельный показатель Объекта-Аналога

Y_{oo} – расчетный коэффициент/удельный показатель Объекта-Оценки

Расчет представлен в таблице ниже:

Табл. 10 – Расчет корректировки на площадь

| Наименование показателя | Объект исследования | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Общая площадь, кв.м | 203,00 | 130,00 | 221,00 | 94,30 | 200,00 |
| Расчетный коэффициент | 0,798 | 0,845 | 0,789 | 0,881 | 0,799 |
| Корректировка на площадь | | 0,944 | 1,011 | 0,906 | 0,999 |

Корректировка на местоположение в пределах города

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

Аналоги, подобранные для расчета, сопоставимы по данному фактору с объектом оценки, корректировка не вносилась.

Корректировка на линию расположения

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



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

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов StatRiel.ru на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Объекты по назначению | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| А. Продажи: | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,73 | 0,84 | 0,79 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,81 | 0,88 | 0,85 |
| 3 | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,92 | 0,96 | 0,94 |
| Б. Аренды: | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,78 | 0,85 | 0,82 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,82 | 0,91 | 0,87 |
| 3 | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,90 | 0,99 | 0,95 |

Корректировка рассчитывалась на основании п. 5.4, по алгоритму:

$$k_{\text{красная линия}} = \frac{k_{\text{первая линия, вход со двора}}}{k_{\text{1 я линия, вход с улицы}}} = \frac{1}{0,88} = 1,136$$

Корректировка на этаж расположения.

Аналоги расположены на первых этажах зданий, объект оценки расположен в двух уровнях, на 1 этаже и в цокольном этаже.

| № | Объекты | Нижняя | Верхняя | Среднее |
|--|--|--------|---------|---------|
| на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки н | | | | |
| А. При продаже объектов: | | | | |
| 1. | Торговых помещений: | | | |
| 1.1. | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,69 | 0,78 | 0,73 |
| 1.2. | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,74 | 0,96 | 0,84 |
| 1.3. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,82 | 0,93 | 0,87 |
| 1.4. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,78 | 0,89 | 0,83 |
| 2. | Офисных и других общественных помещений: | | | |
| 2.1. | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,74 | 0,96 | 0,84 |
| 2.2. | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,84 | 1,09 | 0,95 |
| 2.3. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,92 | 1,19 | 1,04 |
| 2.4. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,87 | 1,13 | 0,99 |
| 3. | Складских и производственных помещений: | | | |
| 1.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,79 | 1,03 | 0,90 |
| 1.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,67 | 1,13 | 0,88 |
| 1.3. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,75 | 0,97 | 0,85 |
| Б. При аренде объектов: | | | | |
| 1. | Торговых помещений: | | | |
| 1.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,70 | 0,87 | 0,78 |
| 1.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,84 | 0,93 | 0,88 |
| 1.3. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,81 | 0,90 | 0,85 |
| 2. | Офисных и других общественных помещений: | | | |
| 2.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,77 | 0,96 | 0,86 |
| 2.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,94 | 1,16 | 1,04 |

Корректировка вносилась по алгоритму:

Кэ –коэффициент, характеризующий отношение удельной цены помещений 1 этажа к удельной цене помещений цокольного этажа п.5.4 (в рамках настоящего отчета, принимается на уровне 0,96 (=СРЗНАЧ(0,87;1,04);

Формула расчета безразмерного Коц/Кан, с учетом коэффициента ктип приведена ниже.

$$k_{\text{оц}}^{\text{ан}} = (k_{\text{э}} \times S_{\text{цок}}) + S_{1 \text{ этаж}} / S_{\text{общая}} = (0,960 \times 101,4) + 101,60 / 203,0 = 0,948$$

Где :

кэ –коэффициент, характеризующий отношение удельной цены помещений 1 этажа к удельной цене помещений цокольного этажа п.5.4 (в рамках настоящего отчета, принимается на уровне 0,895

S_{цок}- площадь цокольного этажа, кв.м

S_{1 этаж}- площадь первого этажа, кв.м

S_{общая}- общая площадь помещения, кв.м

Корректировка рассчитывалась для всех аналогов, расположенных на 1 этаже и составила 0,948

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

Аналоги, подобранные для расчета, сопоставимы по данному фактору с объектом оценки, корректировка не вносилась.

Техническое состояние объекта.

Аналоги, подобранные для расчета, сопоставимы по данному фактору с объектом оценки, корректировка не вносилась.

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

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

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

| Наименование показателя | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Цена предложения, руб./кв. м с НДС | 66 923 | 83 710 | 81 654 | 70 000 |
| Корректировка на состав передаваемых прав | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на дату продажи | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на условия финансирования | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на условия продажи | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на торг | 0,892 | 0,892 | 0,892 | 0,892 |
| Корректировка на район города | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на линию расположения | 1,136 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на состояние отделки | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на этаж расположения | 0,948 | 0,948 | 0,948 | 0,948 |
| Корректировка на наличие мебели | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на наличие отдельного входа | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на общую площадь | 0,944 | 1,011 | 0,906 | 0,999 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м с НДС | 60 687 | 71 565 | 62 557 | 59 134 |
| Среднее значение, руб./кв. м с НДС | 63 486 | | | |
| Общая площадь, кв. м | 203,00 | | | |
| Рыночная стоимость, руб., с НДС | 12 887 658 | | | |
| Рыночная стоимость, руб., без НДС | 10 739 715 | | | |

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Для дальнейшего расчета, Оценщиком было принято решение принять к расчету общую площадь Объекта оценки.

Стоимость объекта оценки методом прямой капитализации рассчитывается по формуле:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

NOI – чистый операционный доход, руб.;

R – ставка капитализации, %.

9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

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

$$ПВД = S \times AC$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

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

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

Выбор единицы сравнения

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

Выбор и описание объектов-аналогов

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

Описание объектов-аналогов представлено ниже.

Табл. 12 – Описание объектов-аналогов в разрезе ценообразующих факторов.

| Наименование | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|--|---|---|---|---|
| Тип сделки | | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда |
| Факт сделки | | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Дата оферты | 10.09.2021 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Тип объекта | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Назначение | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН |
| Условия аренды | Без коммунальных платежей | Без коммунальных платежей | Без коммунальных платежей | С учетом коммунальных платежей | Без коммунальных платежей |
| Адрес | г. Красноярск, ул. Красной Армии, д.18, пом.44 | Красноярский край, Красноярск, р-н Центральный, ул. Дубровинского, 106 | Красноярский край, Красноярск, р-н Центральный, ул. Диктатуры пролетариата, 40 | Красноярский край, Красноярск, р-н Центральный, ул. Ленина, 131 | Красноярский край, Красноярск, р-н Железнодорожный, ул. Робеспьера, 30 |
| Район расположения | Центр | Центр | Центр | Центр | Центр |
| Линия расположения | 1 я линия, вход с улицы | 1 я линия, вход с улицы | 1 я линия, вход с улицы | 1 я линия, вход с улицы | 1 я линия, вход с улицы |
| Состояние внутренней отделки | Рабочее | Рабочее | Рабочее | Рабочее | Рабочее |
| Этаж расположения | 1, Цоколь | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Наличие отдельного входа | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м. | 203,00 | 200,0 | 78,0 | 80,0 | 50,0 |
| Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в год с НДС | | 12 000 | 14 400 | 14 400 | 12 000 |
| Источник информации | | https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/262005326/ | https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/231131160/ | https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/258873707/ | https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/262265495/ |

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

Определение корректировок и порядок их внесения

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

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

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

Корректировка на цену предложения

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

Для расчета корректировки на цену предложения использовались данные «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно -торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.» под ред. Л. А. Лейфера .

На основании данных справочника, корректировка на цену предложения составляет 9,5% или 0,905.(п.5.4)

Корректировка на дату продажи

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

Корректировка на состав арендной ставки. Условия аренды объектов-аналогов предусматривают, что коммунальные платежи не включены в ставку аренды, и оплачиваются отдельно, по выставленным счетам. Корректировка не требуется.

Для аналога № 3 корректировка вносилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно -торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.» под ред. Л. А. Лейфера "

7.1. Состав типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости

Доля «типовых операционных расходов арендатора» объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 6

| Наименование коэффициента | Медиана | Доверительный интервал | |
|---|--------------|------------------------|--------------|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 5,0% | 4,1% | 5,9% |
| Водоснабжение и канализация | 2,5% | 2,0% | 3,0% |
| Отопление | 5,3% | 4,3% | 6,2% |
| Итого коммунальные платежи | 12,8% | 11,1% | 14,4% |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 3,0% | 2,4% | 3,6% |
| Интернет и средства связи | 2,0% | 1,5% | 2,5% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 3,5% | 3,1% | 3,9% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 3,0% | 2,4% | 3,6% |
| Итого эксплуатационные платежи | 11,5% | 10,2% | 12,8% |
| Итого типовые расходы арендатора | 24,3% | 22,0% | 26,5% |

В соответствии с выше приведенными данными, корректировка составит 0,872

Корректировка на местоположение

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

Аналоги, подобранные для расчета, сопоставимы по данному фактору, корректировка не вносилась.

Корректировка на линию расположения

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

Аналоги, подобранные для расчета, сопоставимы по данному фактору, корректировка не вносилась.

Корректировка на этаж расположения.

Корректировка вносилась по алгоритму описанному выше, в рамках сравнительного подхода, по выше приведенной формуле, при том, что при сдаче в аренду, $k_{\text{э}}$ составит 0,82 ($=(\text{CPЗНАЧ}(0,78;0,86))$)

| на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2021 года | | | | |
|--|--|------|------|------|
| Б. При аренде объектов: | | | | |
| 1. | Торговых помещений: | | | |
| 1.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,70 | 0,87 | 0,78 |
| 1.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,84 | 0,93 | 0,88 |
| 1.3. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,81 | 0,90 | 0,85 |
| 2. | Офисных и других общественных помещений: | | | |
| 2.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,77 | 0,96 | 0,86 |
| 2.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,94 | 1,16 | 1,04 |
| 2.3. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,89 | 1,11 | 0,99 |
| 3. | Складских и производственных помещений: | | | |
| 1.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,87 | 0,95 | 0,91 |
| 1.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,74 | 1,07 | 0,89 |
| 1.3. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,78 | 0,97 | 0,87 |

$$k_{\text{оц}}^{\text{ан}} = (k_{\text{э}} \times S_{\text{цок}}) + S_{1 \text{ этаж}} / S_{\text{общая}} = (0,820 \times 101,4) + 101,60 / 203,0 = 0,910$$

Корректировка применялась ко всем аналогам, т.к. они расположены в одном уровне, на 1-х этажах зданий.

Корректировка на наличие отдельного входа. Аналоги, подобранные для расчета, сопоставимы по данному фактору, корректировка не вносилась.

Корректировка на состояние отделки

Состояние внутренней отделки очевидным образом влияет на величину арендной ставки коммерческой недвижимости.

Аналоги, подобранные для расчета, сопоставимы по данному фактору, корректировка не вносилась.

Корректировка на площадь. Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. Ниже представлена таблица из указанного справочника, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от площади.



Рис. 76²¹

Рис. 4 – Зависимость ставки аренды от площади для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки проводился по алгоритму, описанному в рамках Сравнительного подхода, по формуле:

$$k_s = \frac{1.3362 \times S^{-0.09}_{OO}}{1.3362 \times S^{-0.09}_{OA}}$$

и представлен в таблице ниже:

Табл. 13 – Расчет корректировки на площадь

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Общая площадь, кв.м. | 203,00 | 200,00 | 78,00 | 80,00 | 50,00 |
| Расчетный коэффициент | 0,828 | 0,829 | 0,903 | 0,901 | 0,940 |
| Корректировка на площадь | | 0,999 | 0,917 | 0,919 | 0,881 |

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

Расчет потенциального валового дохода

Размер арендной ставки за 1 кв. м объекта оценки был рассчитан как среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Расчет потенциального валового дохода представлен в таблице ниже.

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

| Наименование | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в год с НДС | 12 000 | 14 400 | 14 400 | 12 000 |
| Корректировка на состав арендной ставки | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на передаваемые права | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на торг | 0,905 | 0,905 | 0,905 | 0,905 |

| Наименование | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Корректировка на дату продажи | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на условия аренды | 1,000 | 1,000 | 0,872 | 1,000 |
| Корректировка на район расположения | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на линию расположения | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на этаж расположения | 0,910 | 0,910 | 0,910 | 0,910 |
| Корректировка на наличие отдельного входа | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на состояние отделки | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на площадь | 0,999 | 0,917 | 0,919 | 0,881 |
| Скорректированная ставка аренды объектов-аналогов, руб./кв.м. в год с НДС | 9 873 | 10 875 | 9 504 | 8 707 |
| Рыночная величина арендной ставки Объекта оценки, руб./кв.м. в год с НДС | 9 740 | | | |
| Рыночная величина арендной ставки Объекта оценки, руб./кв.м. в год без НДС | 8 117 | | | |

Табл. 15 – Расчет потенциального валового дохода

| Наименование | Показатель |
|--|------------------|
| Общая площадь, кв.м. | 203,0 |
| Рыночная величина арендной ставки офисных помещений со вспомогательными площадями с учетом НДС, руб./кв.м. в год | 8 117 |
| Потенциальный валовый доход с учетом НДС, руб. | 1 647 751 |

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

Действительный валовой доход = Потенциальный валовой доход - Общие потери

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

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, вакантность на рынке объектов свободного назначения составляет в среднем 12,5%.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

Таблица 3

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 12,0% | 11,2% | 12,8% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,2% | 12,3% | 14,0% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1% | 10,3% | 11,9% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,9% | 10,1% | 11,8% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 11,6% | 13,3% |

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 12,0% | 6,7% | 17,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,2% | 7,6% | 18,7% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1% | 5,6% | 16,6% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,9% | 6,2% | 15,7% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 7,2% | 17,7% |

Скидка на недозагрузку принимается на уровне 12,5%, согласно вышеприведенным данным.

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

Расчет действительного валового дохода Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Табл. 16 – Расчет действительного валового дохода

| Наименование | Показатель |
|---|------------|
| Потенциальный валовый доход с учетом НДС, руб. | 1 647 751 |
| Скидка на недозагрузку, % | 12,50% |
| Суммарные потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб. | 205 969 |
| Действительный валовый доход с учетом НДС, руб. | 1 647 751 |

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

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

$$NOI = ПВД - (FE + VE + RR)$$

где:

NOI – чистый операционный доход, руб.;

ПВД – действительный валовой доход, руб.;

FE – условно-постоянные расходы, руб.;

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

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

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

Расходы на содержание группируются по следующим укрупненным статьям:

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

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

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

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

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

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

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁵, операционные расходы для торговой недвижимости составляют в среднем 21,5% (=CPЗНАЧ(0,21;0,22)) от действительного валового дохода.

¹⁵ Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2530-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2021-goda>

* на рекламу арендного бизнеса;

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2021 года

- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

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

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,22 | 0,35 | 0,28 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,21 | 0,39 | 0,29 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,19 | 0,30 | 0,24 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,11 | 0,37 | 0,23 |

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

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

Табл. 17 – Расчет чистого операционного дохода

| Наименование | Показатель |
|--|------------------|
| Действительный валовый доход с учетом НДС, руб. | 1 441 782 |
| Операционные расходы, в % от ДВД | 21,5% |
| Операционные расходы, руб. | 309 983 |
| Чистый операционный доход с учетом НДС, руб. | 1 131 799 |

9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

Методы определения ставки капитализации:

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

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

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁶, ставка капитализации для офисной недвижимости в хорошем состоянии и высокого класса составляет в среднем 11,5%

¹⁶ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

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

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

Итоги расчетов Statrict на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Назначение объектов | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|--|---|---------------------|---|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,08 | 0,11 | 0,13 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,15 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,14 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,18 | 0,22 |

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

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

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации

Ставка капитализации принята согласно вышеприведенным данным в размере 11,5%.
(=CPЗНАЧ(0,11;0,12))

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Табл. 18 – Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

| Наименование | Показатель |
|---|------------------|
| Чистый операционный доход с учетом НДС, руб. | 1 131 799 |
| Ставка капитализации, % | 11,5% |
| Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб. | 9 841 730 |

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i$$

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

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

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

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

Результаты оценки приведены в следующей таблице:

Табл. 19 - Результаты оценки, полученные при применении подходов

| Наименование | Ед. изм. | Сравнительный подход | Доходный подход |
|--|--------------|----------------------|-----------------|
| Нежилое помещение с кадастровым номером: 24:50:0300225:791 | руб. без НДС | 10 739 715 | 9 841 730 |

Существуют два базовых метода определения весовых коэффициентов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

Табл. 20 - Обоснование весов метода субъективного взвешивания

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

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

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

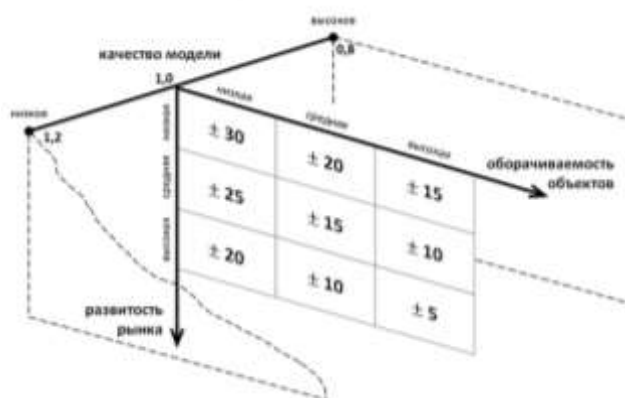


Рис. 5 –

Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁷

Анализ показателя качества модели представлен в следующей таблице:

Табл. 21 - Анализ качества модели

| Наименование | Сравнительный подход | Доходный подход |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Качество исходной информации по | фактические | оценочные и прогнозные показатели |

¹⁷ Источник: <http://srososvet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

| Наименование | Сравнительный подход | Доходный подход |
|--|------------------------|-----------------------|
| параметрам расчета | и оценочные показатели | |
| Количество параметров в расчетной модели | среднее | среднее |
| Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели | специфика не выявлена | специфика не выявлена |
| Качество модели | 1,0 | 1,0 |

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

Табл. 22 - Анализ диапазонов рыночной стоимости Объекта оценки

| Наименование | Сравнительный подход | Доходный подход |
|---|------------------------------|-----------------|
| Результаты оценки, полученные при применении подходов (руб. без учета НДС) | 10 739 715 | 9 841 730 |
| Диапазон стоимости по двум критериям, ± % | 20% | 20% |
| Показатель качества модели, ед. | 1 | 1 |
| Диапазон стоимости, ± % | 20% | 20% |
| Нижняя граница диапазона стоимости (С _{min}), руб. без учета НДС | 8 591 772 | 7 873 384 |
| Верхняя граница диапазона стоимости (С _{max}), руб. без учета НДС | 12 887 658 | 11 810 076 |
| Существенность отличий | Отличия несущественны | |

Табл. 23 расчет согласованной величины рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

| Наименование | Ед. изм. | Сравнительный подход | Доходный подход |
|---|---------------------|----------------------|-----------------|
| Нежилое помещение с кадастровым номером: 24:50:0300225:791 | руб. без НДС | 10 739 715 | 9 841 730 |
| <i>Удельный вес</i> | | <i>0,5</i> | <i>0,5</i> |
| Согласованная величина рыночной стоимости Объекта оценки | руб. без НДС | 10 290 723 | |

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с договором № 11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости, нежилого помещения с кадастровым номером: 24:50:0300225:791

Оценка проведена по состоянию на 10 сентября 2021 года в целях утверждения Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

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

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

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, с учетом рыночной стоимости помещений, с учетом мест общего пользования и долей в праве на земельный участок (отдельно каждый объект реализовать нельзя, они не приносят доход, не могут быть реализованы отдельно от основной площади), по состоянию на дату оценки составляет:

10 290 723

Десять миллионов двести девяносто тысяч семьсот двадцать три) рубля, без НДС

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

Генеральный директор
ООО «Оценка-Оптимум»

Фокина И.С.

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

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

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

15. ГЛОССАРИЙ

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

Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Подходы к оценке

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

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

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

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

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

Виды стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Аналоги для Сравнительного подхода
Продажа
ОА 1

КВАРТЕЛИЯ

Войти

Красноярск / Продам / Помещения свободного назначения / Объявление №4302757

Помещение свободного назначения, 130 м²
Красноярский край, Красноярск, Железнодорожный район, ул. Декабристов, 49
8 700 000 ₪

Ольга +7(983)200-03-96

Обратный звонок

Написать отзыв

Жалоба



Описание

Предыдущее
объявления



Помещение свободного назначения,
2897.7 м²

30 000 000 ₪

Следующее объявления >



Помещение свободного назначения,
30 м²

2 600 000 ₪

Описание

Помещение свободного назначения 130 кв. м., расположено в центре города недалеко от остановки Агропром. Сделан хороший ремонт, разводка воды по комнатам, кондиционер. В помещении имеется две складские комнаты, два туалета. Перед домом имеется парковка для автомобилей. Использоваться может под салон красоты, офисное помещение, мед. центр. Возможен торг.

Параметры объекта

Площадь: 130 м²

Расположение на карте



ОТЗЫВЫ

ОАН2

КВАРТЕЛИЯ

Войти

Красноярск / Продам / Помещения свободного назначения / Объявление №4985925

Помещение свободного назначения, 221 м²

Красноярский край, Красноярск, Железнодорожный район, ул. Декабристов, 49

18 500 000 ₪

ГРАНТА-недвижимость +7(913)534-00-44

Обратный звонок

Написать отзыв

Жалоба



← Предыдущее
объявления



Помещение свободного назначения,
125 м²

7 950 000 ₪

Следующее объявления >



Помещение свободного назначения,
27 м²

2 600 000 ₪

Описание

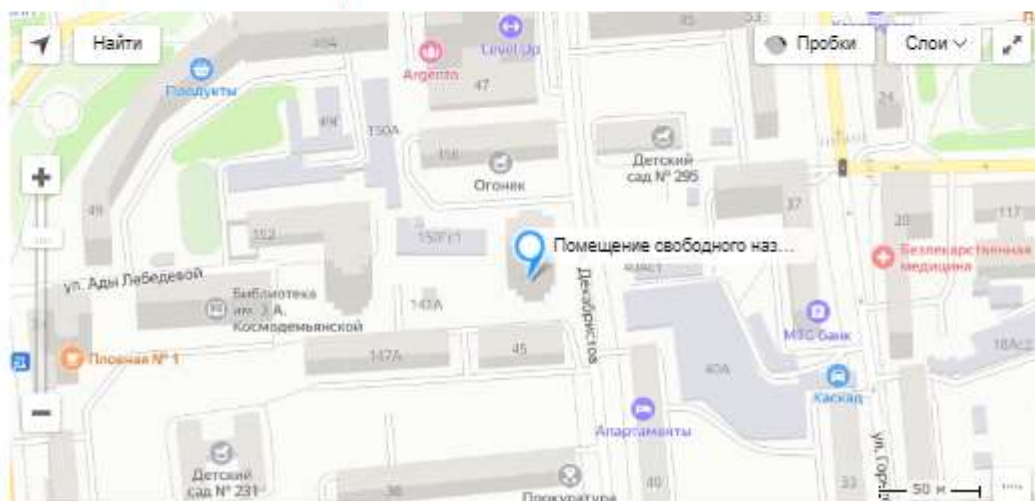
Описание

Предлагается универсальное нежилое помещение с отдельным входом. Расположено на первой линии одной из главных улиц в центре города. Есть парковка, рядом остановки общественного транспорта "Агропром" и "Улица Горького". На фасаде есть место для наружной рекламы. Кабинетная система: при входе холл, шесть кабинетов, два сан.узла. При необходимости возможна перепланировка. Высота потолка 3м., есть приточно-вытяжная вентиляция, пожарно-охранная сигнализация, проводной интернет. Состояние хорошее. В данное время в помещении работают арендаторы. Возможна рассрочка платежа.

Параметры объекта

Площадь: 221 м²

Расположение на карте




ОАНЗ

Сегодня, 01:24 100 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 94,3 м²

Красноярский край, Красноярск, р-н Железнодорожный, ул. Республики, 49 [На карте](#)

В избранное



2 фото

Помещение на Республики 49

| | | |
|--------------------------------|----------------|-----------------------|
| 94,3 м ² Площадь | 1 из 9 Этаж | Свободно Помещение |
|--------------------------------|----------------|-----------------------|

Онлайн-показ

7 700 000 Р

81 655 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН

Олеся Султанова
Профи PRO
Документы агентства проверены
На рынке с 2003 года
Еще 59 объектов

+7 913 527-64-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

Олеся Султанова
Нет отзывов

Продам помещение свободного назначения на ул. Республики 49.

1 линия. Развитая инфраструктура, Экологически благоприятный район!

Сдается в аренду детскому центру.

Помощь в получении ипотеки от ведущих банков партнеров по сниженной процентной ставке.

Безопасность сделки обеспечена полным юридическим сопровождением!

Мы заботимся об интересах Всех участников сделки.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

| | | | |
|--------|----------------------------|------------|-------------------|
| Цена | 7 700 000 ₽ | Налог | УСН |
| Ставка | 81 655 ₽ за м ² | Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)



Красноярский край, Красноярск, р-н Железнодорожный, ул. Республики, 49

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [360° Панорама](#)



Общая площадь 94,3 м²

О доме

| | | | |
|----------------|-----------|-----------|-----|
| Год постройки | 1982 | Этажность | 9 |
| Материалы стен | Панельный | Подъездов | 6 |
| Аварийный | Нет | Квартир | 211 |

[↑ Звонит](#) [↑ Печать](#) [↑ Пожаловаться](#)

ОА 4

Помещение свободного назначения, 200 м²

Красноярский край, Красноярск, Железнодорожный район, улица Декабристов, 23

14 000 000 ₽

 Сажина Елена Владимировна +7(913)532-86-50

[Обратный звонок](#)

[Написать отзыв](#)

[Жалоба](#)

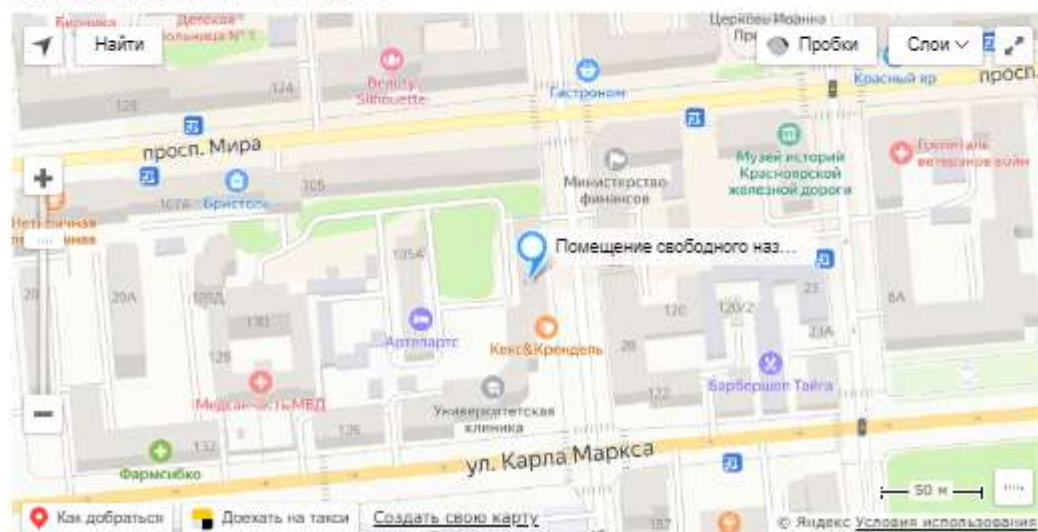
Описание

Продам помещение под офис или салон, кафе, мастерскую в центре города. 200 кв.м. Отделанное, в настоящее время есть арендатор.

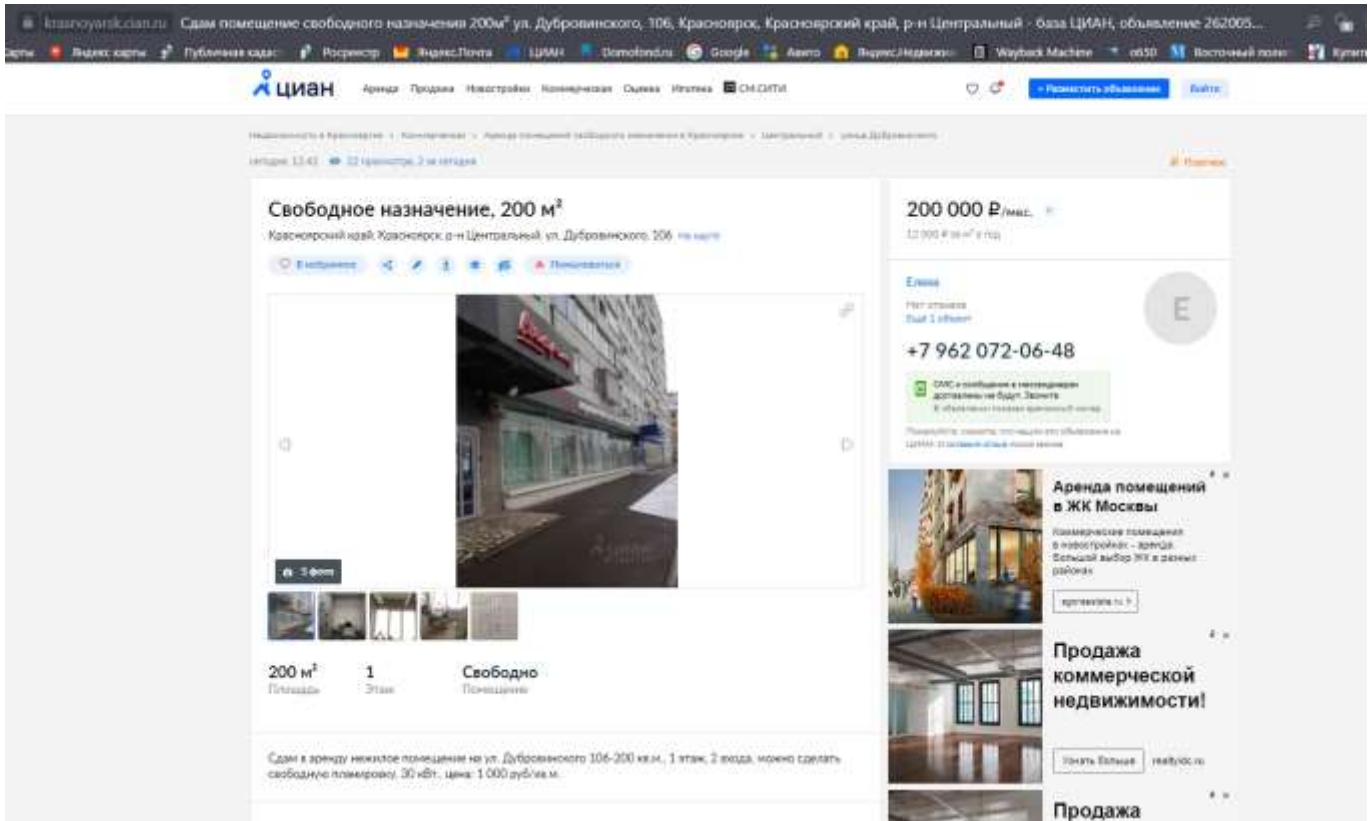
Параметры объекта

Площадь: 200 м²

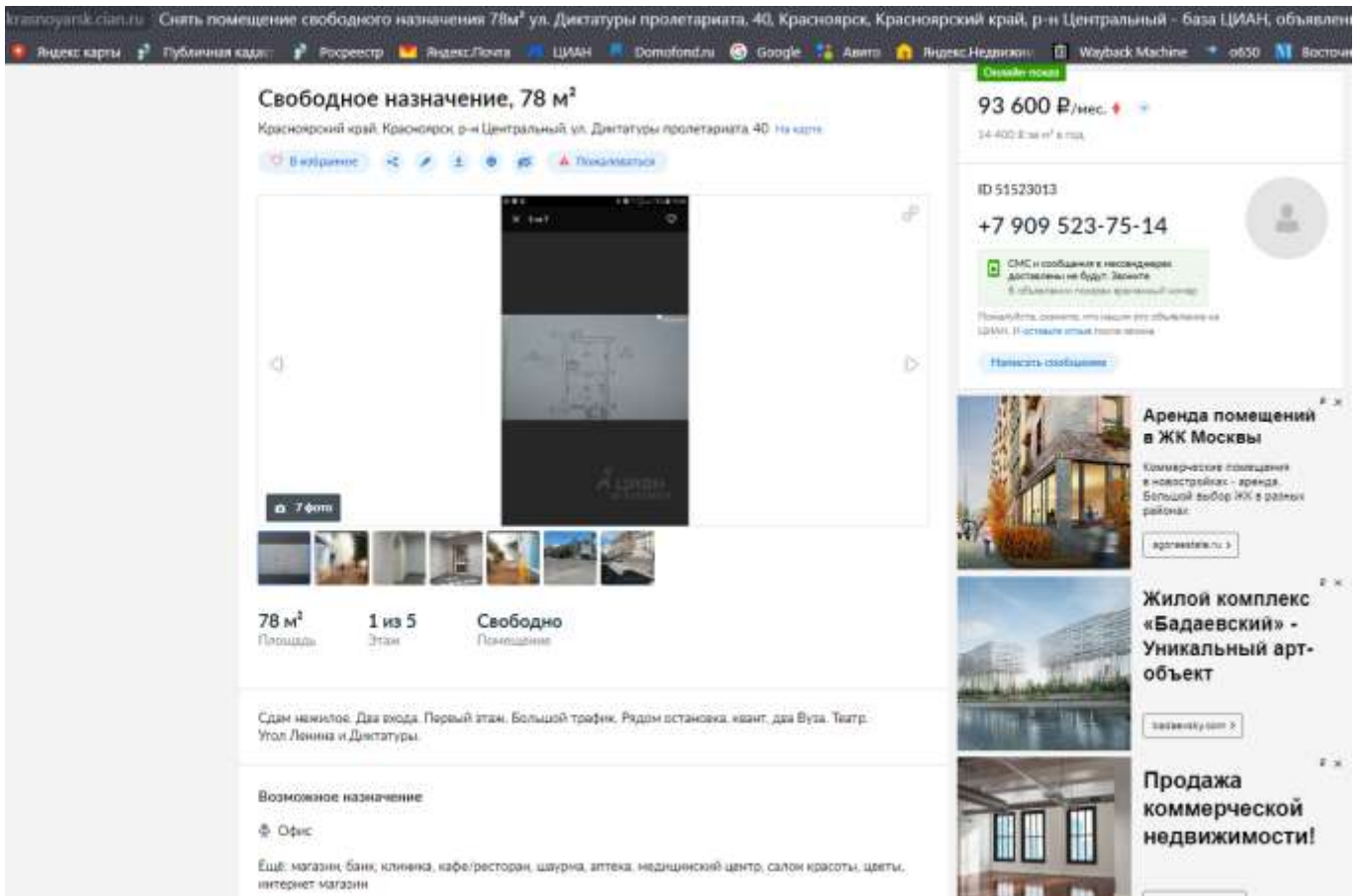
Расположение на карте



Аренда
0А1



ОА2



ОА3

The screenshot shows a real estate listing on a Russian website. The main title is "Свободное назначение, 78 м²" (Free purpose, 78 m²). The location is "Красноярский край, Красноярск р-н Центральный, ул. Диктатуры пролетариата 40" (Krasnoyarsk region, Krasnoyarsk district Central, Diktatury proletariata 40). The price is listed as "93 600 Р/мес." (93,600 R/month). The listing includes a large photo of a building facade, a smaller photo of an interior space, and a gallery of seven photos. The text below the photos states: "Сдам нежилое. Два входа. Первый этаж. Большой трафик. Рядом парковка, «кварт», два Вуза, Театр. Угол Ленина и Диктатуры." (Renting non-residential. Two entrances. First floor. Big traffic. Near parking, "quarter", two universities, Theater. Corner of Lenin and Diktatury). Under "Возможное назначение" (Possible purpose), it lists "Офис" (Office) and "Еще: магазин, банк, клиника, кафе/ресторан, сауна, аптека, медицинский центр, салон красоты, цветы, интернет магазин" (Also: store, bank, clinic, cafe/restaurant, sauna, pharmacy, medical center, beauty salon, flowers, internet store). On the right side, there are several smaller advertisements for real estate services in Moscow and other areas.

ОА4

The screenshot shows a real estate listing on a Russian website. The main title is "Свободное назначение, 78 м²" (Free designation, 78 m²). The location is "Красноярский край, Красноярск р-н Центральный, ул. Диктатуры пролетариата 40" (Krasnoyarsk region, Krasnoyarsk district Central, ul. Diktatury proletariata 40). The price is listed as "93 600 Р/мес." (93,600 R/month) and "14 400 Р за м² в год." (14,400 R per m² per year). The listing includes a contact number "+7 909 523-75-14" and an ID "ID 51523013". There are several photos of the property, including a large one showing a floor plan and a smaller one showing the interior. The listing also mentions "7 фото" (7 photos). Below the photos, there are details: "78 м² Площадь" (78 m² Area), "1 из 5 Этаж" (1 of 5 Floor), and "Свободно Помещение" (Free Room). The description states: "Сдам нежилое. Два входа. Первый этаж. Большой трафик. Рядом остановка, «кварт, два Вуза, Театр, Угол Ленина и Диктатуры." (Renting non-residential. Two entrances. First floor. Big traffic. Near station, "quarter, two Vuzes, Theater, Lenin's corner and Diktatury). Under "Возможное назначение" (Possible designation), it lists "Офис" (Office) and "Еще: магазин, банк, клиника, кафе/ресторан, сауна, аптека, медицинский центр, салон красоты, цветы, интернет магазин" (Also: store, bank, clinic, cafe/restaurant, sauna, pharmacy, medical center, beauty salon, flowers, internet store). On the right side, there are several smaller advertisements for real estate services, including "Аренда помещений в ЖК Москвы" (Renting rooms in residential complex in Moscow), "Жилой комплекс «Бадаевский» - Уникальный арт-объект" (Residential complex "Badayevskiy" - Unique art object), and "Продажа коммерческой недвижимости!" (Commercial real estate sale!).

Корректировки.

Данные для подтверждения скидки на торг при продаже

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 159

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Зависимости

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью



Рис. 70¹⁵

¹⁵ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для агентов Оформление пров Экспертная и ремонт Анализ рынка Вопросы и ответы Статьи и публикации

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публиковано 12.07.2021 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.
К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), класса качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| А. При продаже объектов | | | | |
| Торговых помещений: | | | | |
| 1. | | | | |
| 1.1. | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,69 | 0,78 | 0,73 |
| 1.2. | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,74 | 0,96 | 0,84 |
| 1.3. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,92 | 0,99 | 0,97 |
| 1.4. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,78 | 0,89 | 0,83 |
| Σ | Офисных и других общественных помещений: | | | |
| 2.1. | Подвальный помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,74 | 0,96 | 0,84 |
| 2.2. | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,84 | 1,09 | 0,96 |
| 2.3. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,92 | 1,19 | 1,04 |
| 2.4. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,87 | 1,13 | 0,99 |
| 3. | Складских и производственных помещений: | | | |
| 1.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,79 | 1,03 | 0,90 |
| 1.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,67 | 1,13 | 0,90 |
| 1.3. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,75 | 0,97 | 0,86 |
| Б. При аренде объектов: | | | | |
| Торговых помещений: | | | | |
| 1. | | | | |
| 1.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,70 | 0,87 | 0,78 |
| 1.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,84 | 0,93 | 0,88 |
| 1.3. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,81 | 0,90 | 0,86 |
| Σ | Офисных и других общественных помещений: | | | |
| 2.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,77 | 0,96 | 0,86 |

ите условия поиска Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для агентов Оформление пров Экспертная и ремонт Анализ рынка Вопросы и ответы Статьи и публикации

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публиковано 12.07.2021 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на красной линии улицы (проспекта, площади) с выходов на "красную линию", в таких отношениях цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице названного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выходной из города (района)) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне названного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Объекты по назначению: | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| А. Продажа: | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,73 | 0,84 | 0,79 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,81 | 0,86 | 0,85 |
| 3 | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,92 | 0,96 | 0,94 |
| Б. Аренда: | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,79 | 0,85 | 0,82 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,82 | 0,91 | 0,87 |
| 3 | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,90 | 0,96 | 0,95 |



Рис. 76²¹

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 12.07.2021 г.)

Коэффициенты, выражающие отношение цен проданных зданий и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены проданных при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хороших технических состояниях:

расположении, количестве, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех нужных и оригинальных конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы; при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление); при наличии инженерного оборудования (приборы отопления);

расчет ПорталаСтатРиелт на основе рыночной информации за истекший квартал

| № | Характеристика отделки | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления) | 0,84 | 0,85 | 0,88 |
| 2 | С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, ламинированные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества) | | | 1,00 |
| 3 | С повышенной (упущенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, качественные покраска и побелка, или ГЛП, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование упущенного класса качества) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 4 | С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпателька или ГЛП, высококачественные обои и покрытия, ламинат, напольные или настенные плитки, комбинированное покрытие; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества) | 1,05 | 1,20 | 1,16 |
| 5 | С дополнительной наружной отделкой (акриловые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, укрепленные крыши) по сравнению со зданиями с штукатурочными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен с рулонной или листовая кровлей | 1,03 | 1,18 | 1,10 |

7.1. Состав типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости

Доля «типовых операционных расходов арендатора» объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 6

| Наименование коэффициента | Медиана | Доверительный интервал | |
|---|--------------|------------------------|--------------|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 5,0% | 4,1% | 5,9% |
| Водоснабжение и канализация | 2,5% | 2,0% | 3,0% |
| Отопление | 5,3% | 4,3% | 6,2% |
| Итого коммунальные платежи | 12,8% | 11,1% | 14,4% |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 3,0% | 2,4% | 3,6% |
| Интернет и средства связи | 2,0% | 1,5% | 2,5% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 3,5% | 3,1% | 3,9% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 3,0% | 2,4% | 3,6% |
| Итого эксплуатационные платежи | 11,5% | 10,2% | 12,8% |
| Итого типовые расходы арендатора | 24,3% | 22,0% | 26,5% |

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

Таблица 3

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 12,0% | 11,2% | 12,8% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,2% | 12,3% | 14,0% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1% | 10,3% | 11,9% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,9% | 10,1% | 11,8% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 11,6% | 13,3% |

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 12,0% | 6,7% | 17,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,2% | 7,6% | 18,7% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1% | 5,6% | 16,6% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,9% | 6,2% | 15,7% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 7,2% | 17,7% |

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и скорые типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

Таблица 3

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 12,0% | 11,2% | 12,8% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,2% | 12,3% | 14,0% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1% | 10,3% | 11,9% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,9% | 10,1% | 11,8% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 11,6% | 13,3% |

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 12,0% | 6,7% | 17,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,2% | 7,6% | 18,7% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1% | 5,6% | 16,6% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,9% | 6,2% | 15,7% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 7,2% | 17,7% |

ге условие поиска Ассоциация э недвижимости

СтатРиелт
некоммерческая организация

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

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

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

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

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,22 | 0,35 | 0,28 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,21 | 0,39 | 0,29 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,19 | 0,30 | 0,24 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,11 | 0,37 | 0,23 |

ите условие поиска Ассоциация
СтатРиелт
 некоммерческая организация

Поиск объявлений Мои объявления **Базы недвижимости** Статистика рынка Для чего Оформление бумаг Запросы и заявки Аналитика История на сайте Статьи и публикации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Корректированная рыночная стоимость коммерческих зданий и комплексов (обновлено 12.07.2021 г.)

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

Определяются на основе анализа рыночной информации с договоры объектов, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

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

Нижние и верхние границы значений обусловлены различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различиями в местоположении (парковочные пространства и парковочные места, зеленые зоны, близость к метро, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и низкое качество здания, нерешительное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанный с владением недвижимостью (м.б. структура рынка при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов: **2016** на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Наименование объектов | Объекты, для которых коэффициент капитализации (К.К.) в формуле равен нулю (объекты, расположенные за пределами зоны рынка и выходящие за пределы базисной зоны предложения объектов) | Среднее значение К.К. | Объекты недвижимости не имеют значения (К.К. не применяется) на основе рыночных данных за истекший квартал (объекты, расположенные за пределами базисной зоны предложения объектов) |
|---|--|---|-----------------------|---|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,38 | 0,11 | 0,13 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,00 | 0,12 | 0,15 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,14 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,13 | 0,18 | 0,22 |

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованные стороны сделки могут изменить коэффициент капитализации, который используется в расчетах.
 2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-интеграционных центров, областных и республиканских городов-центров в сложной застройке города.
 В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Горнова Татьяна Владимировна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 772864283826
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
09 сентября 2010 года, регистрационный № 006855

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0001920 *

ООО «ОЦЕНКА-ОПТИМУМ», Москва, 125080, ул.Савва, 8



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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1960050144

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

Дата выдачи полиса «17» мая 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

| | |
|----------------------|---|
| Страхователь: | Горнова Татьяна Владимировна Адрес по месту регистрации: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 142, кв. 22 Дата рождения: «28» октября 1986 г. Паспорт: серия 45 08 № 938634 выдан: «13» ноября 2006 г. ОВД района Теплый стан города Москвы |
|----------------------|---|

| | |
|--|--|
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут «04» июня 2021 г. по 24 часа 00 минут «03» июня 2022 г. |
| 2. Объект страхования: | 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «04» июня 2018 г. |
| 3. Страховой случай: | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая. |
| 4. Страховая сумма: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| 5. Франшиза: | По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 6. Страховая премия: | 10 700 (Десять тысяч семьсот) рублей |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования |
| 8. Прилагаемые документы: | - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1960050144 от «17» мая 2021 г.; - Заявление на страхование ответственности оценщика от «17» мая 2021 г.; - Копия Свидетельства СРО № 0026559 от «12» сентября 2019 г.; - Правила страхования ответственности оценщиков от «07» мая 2019 г. |
| 9. Прочие условия: | Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия». |
| Представитель страховщика: | Демина А.И. Нечаев О.А. |
| | Код: 11577123 3418588 |

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

Страховщик:

Заместитель директора ЦОК

М.П. /Савицкая Н.В.

Страхователь:

/Горнова Т.В.

(подпись)



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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1960605214

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

Дата выдачи полиса «18» мая 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

| | |
|--|--|
| Страхователь: | Мастеров Илья Витальевич Адрес по месту регистрации: Орловская обл., гор. Орел, ул. Цветаевой, д. 5А, кв. 32 Дата рождения: «22» февраля 1991 г. Паспорт: серия 5410 № 197282 выдан: «07» апреля 2011 г. Межрайонным отделом УФМС России по Орловской области E – mail: masterov@vsk-gr.ru тел. (495) 269-77-99 |
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут «04» июня 2021 г. по 24 часа 00 минут «03» июня 2022 г. |
| 2. Объект страхования: | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «04» июня 2018 г. |
| 3. Страховой случай: | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая. |
| 4. Страховая сумма: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| 5. Франшиза: | По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 6. Страховая премия: | 10 700 (Десять тысяч семьсот) рублей |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования |
| 8. Прилагаемые документы: | - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1960605214 от «18» мая 2021 г.; - Заявление на страхование ответственности оценщика от «18» мая 2021 г.; - Копия Свидетельства СРО № 000539 от «03» октября 2018 г.; - Правила страхования ответственности оценщиков от «07» мая 2019 г. |
| Представитель страховщика: Демина А.И. Нечаев О.А. | Код: 11577123 3418588 |

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

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».

Заместитель директора ЦОК

Страхователь:

М.П.

Савицкая Н.В.


(подпись)

/Мастеров И.В.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028962-1 « 31 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Горновой Татьяне Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » августа 20 21 г. № 215

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » августа 20 24 г.

40-027020-00000001-00-000000000



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028963-1 « 31 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Мастерову Илье Витальевичу**

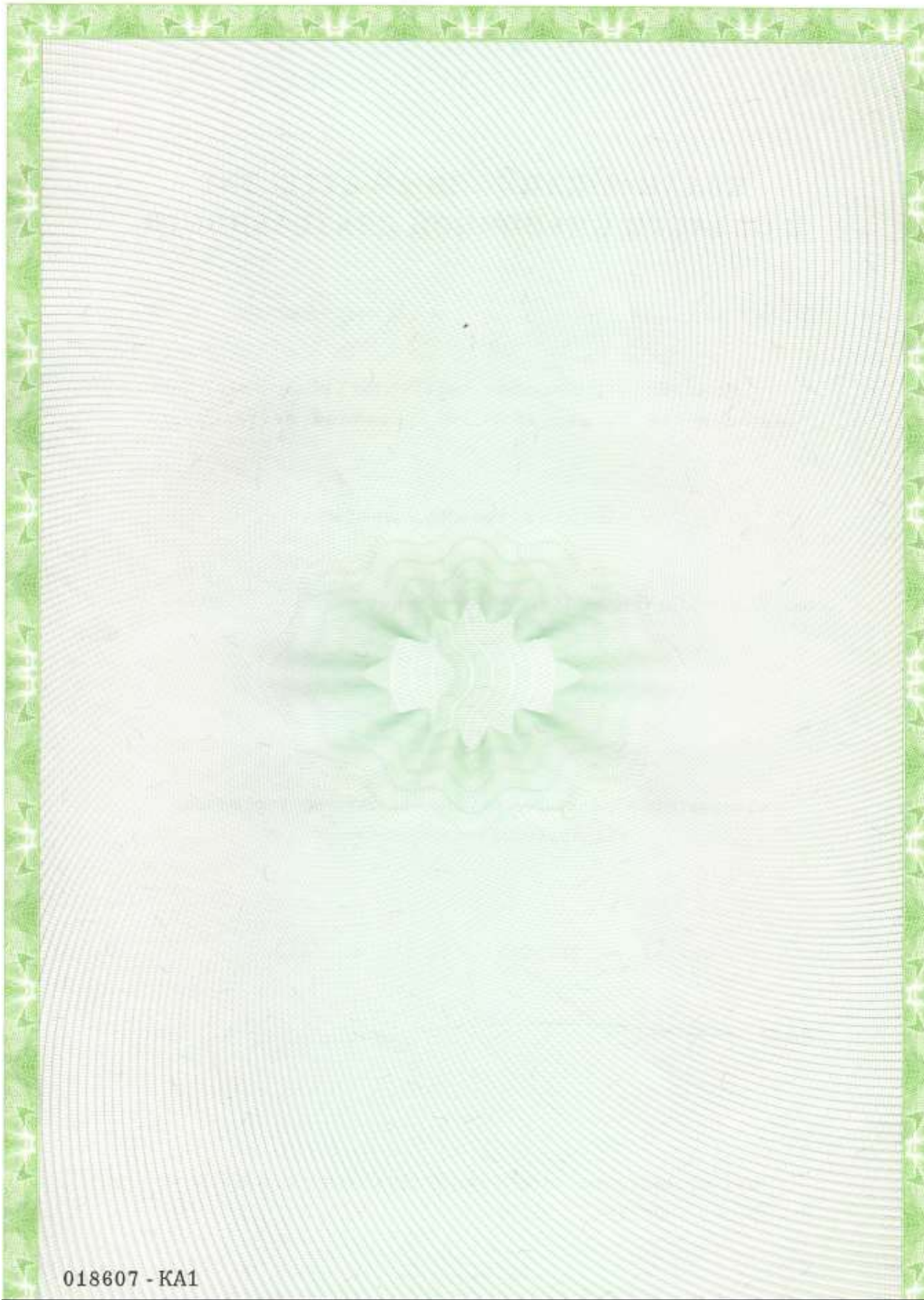
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » августа 20 21 г, № 215

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » августа 20 24 г.

40-09.0004-Матрица 2021г. - 5-73 № 072



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

900000964_15952467



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-90960/16-103-95

25 мая 2017 г.

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

УСТАНОВИЛ:

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

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению дело по существу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РЕШИЛ:

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

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

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

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

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

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

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

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

Судья

С.В. Гончаренко

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.08.2021, поступившего на рассмотрение 25.08.2021, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|---|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 25.08.2021г. № КУВИ-999/2021-669158 | | | |
| Кадастровый номер: | | 24:50:0300225:791 | |
| Номер кадастрового квартала: | | 24:50:0300225 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 21.02.2013 | |
| Решение присвоения государственной учетной номер: | | Инвентарный номер 12:0414-42 Закрытое акционерное общество "Восточно-Сибирский электроустановочный холдинг" | |
| Местоположение: | | Красноярский край, г.Красноярск, ул.Красной Армии, д.18, пом.44 | |
| Площадь, м2: | | 203 | |
| Назначение: | | Нежилое помещение | |
| Наименование: | | Помещение | |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | | Цокольный этаж № 1, Этаж № 1 | |
| Вид жилого помещения: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 9368973.74 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | 24:50:0300225:261 | |
| Виды разрешенного использования: | | данные отсутствуют | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | | данные отсутствуют | |
| Получатель выписки: | | Потемнов Александр Борисович | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности | <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: E104991354640301155923972892464908311266 Название: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</p> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

Раздел 2 Лист 2

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

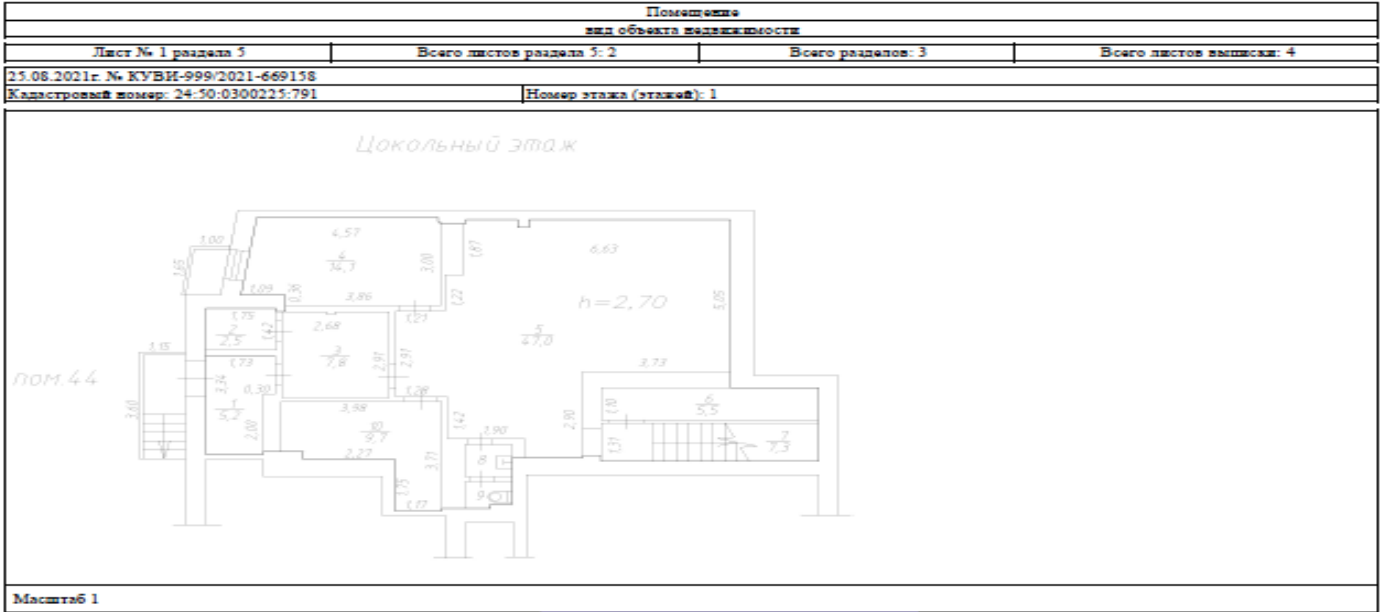
Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение вид объекта недвижимости | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------|---|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 25.08.2021г. № КУВИ-999/2021-669158 | | | |
| Кадастровый номер: | | 24:50:0300225:791 | |
| 1 | Праваобладатель (правообладатели): | 1.1 | Маркус Лариса Ивановна |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 24:50:0300225:791-24/111/2021-127 11.06.2021 11:48:43 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 6 | Зачленение в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 10 | Прозопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |

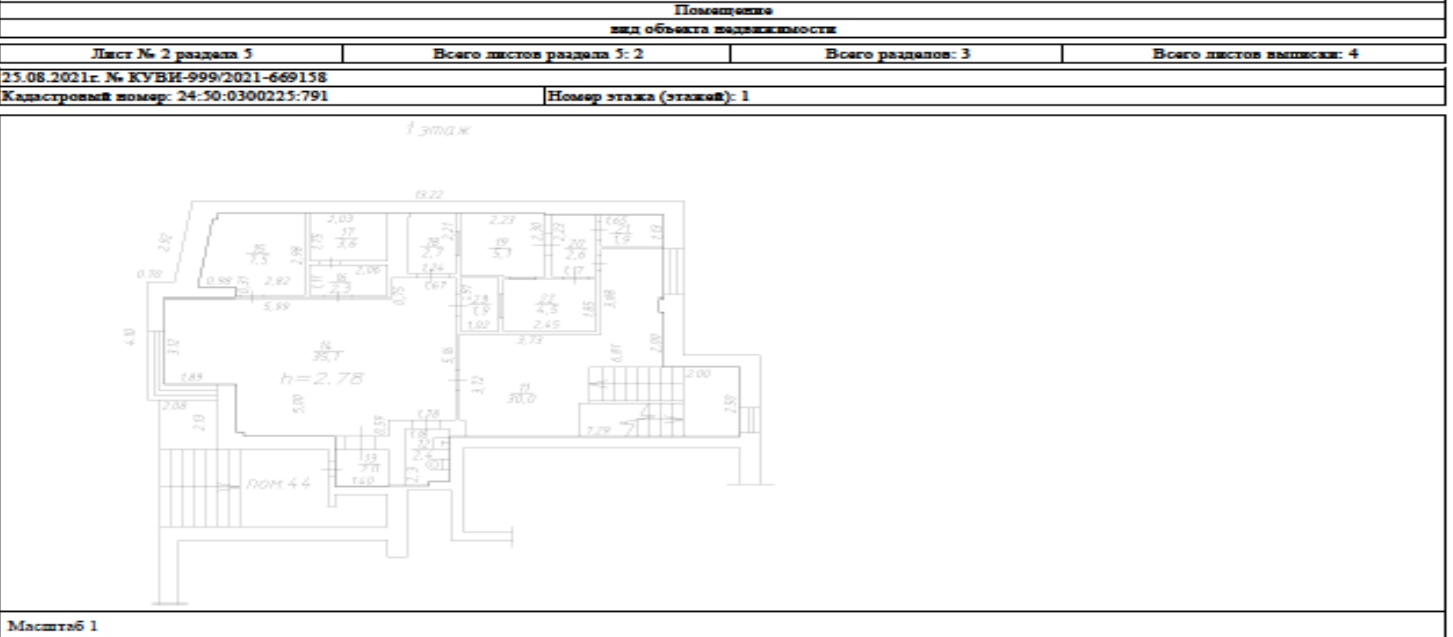
| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности | <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: E104991354640301155923972892464908311266 Название: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</p> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)



| | | |
|--------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ДОЛЖЕСТВО | <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p> <p style="font-size: small;">Сертификат: E3104901586400000000035972892464908511266 Надлежа: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</p> | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|--------------------------------|--|-------------------|



| | | |
|--------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ДОЛЖЕСТВО | <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p> <p style="font-size: small;">Сертификат: E3104901586400000000035972892464908511266 Надлежа: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</p> | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|--------------------------------|--|-------------------|

Справка по объекту: г. Красноярск, ул. Красной Армии, д.18, жон.44*

| Информация об объекте* | |
|--------------------------------|---|
| Площадь: | 203 кв.м |
| Адрес: | г. Красноярск, ул. Красной Армии, д.18, пом.44. https://yandex.ru/maps/ (С.Жарб.р7) |
| Кадастровый номер: | 24:50:030225:791 |
| Право собственности оформлено: | Прямая продажа |
| Описание объекта: | Нежилое помещение на 1 этаже многоквартирного жилого дома |
| Состояние объекта: | Неиспользуем |

Фотографии объекта*



Данные о предыдущем владельце*

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Наименование юрлица: | ООО «ИНВЕСТРЕГИОНСТРОЙ» |
| ИНН/ОГРН: | ИНН: 7713683994 |
| | |
| | |

Данные о предыдущей Управляющей компании*

| | |
|----------------------|--|
| Наименование юрлица: | |
| ИНН/ОГРН: | |
| | |

Своими данными о контактных лицах по объекту*

| Роль деятельности: | ФИО: | Контактные данные: |
|---------------------------------------|---|---|
| Т.С.Ж. ЛЮКС: | | ИНН: 2466102851, г.г. Красноярск, ул. Красной Армии, д.18 (возд. двор): +7391212111555; info@tk.ru |
| Т.С.Ж. ЛЮКС - Председатель правления: | Томашов Александр Николаевич, председатель ИНН 246518032941 | +7-902-990-5856 |
| Т.С.Ж. ЛЮКС - Управляющая: | Лев Александр Александрович | +7-905-976-0558 |
| Т.С.Ж. ЛЮКС - бухгалтерия: | Евдокимов Александр Александрович | +7-3912-3966997 |
| Поставщик электроэнергии: | ПАО «КРАСНОЯРСКИЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР» | ИНН: 2466132221, 660017, г. Красноярск, ул. Дубровинского, д. 43. Контактный: 8 (391) 263-99-59# Контактный: 8 (391) 212-05-52 krc@krc.soyuzenergo.ru |
| Поставщик воды, тепло: | Бизнес-парк - территориальная генеральная компания: | Красноярск, ул. Революции, 37# |

Данные о расходах объекта: коммуналь. плате расходы*

| Вид расхода: | Основание расхода: | Периодичность: | Сумма, руб: | Примечания: |
|------------------------------|--------------------|----------------|-------------|-----------------------------|
| Электричество: | | | | Объект подключен к эл. сети |
| Водоснабжение/водоотведение: | | | | ВАЖ |
| Газ: | | | | |
| Отопление: | | | | |
| Капитальный ремонт: | | | | |
| Охрана: | | | | |
| Иные: | | | | |

Данные о доходах*

| Вид дохода: | Основание дохода: | Периодичность: | Сумма, руб: | Примечания: |
|-------------|-------------------|----------------|-------------|-------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Отчет о посещении объекта*

| Дата посещения: | Кто посетил: | Отчет о посещении: |
|-----------------|----------------|--------------------|
| 26.11.2019г. | Коновалов Д.А. | Первичный осмотр |
| | | |
| | | |

Что делать по объекту*