

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	
1.1. Задание на оценку	
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
1.2.1. Сведения о Заказчике Оценки	5
1.2.1. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	6
1.3. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта	6
1.4. Последовательность определения стоимости Объекта	6
1.5. стандарты оценки, нормативные документы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки	7
1.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	7
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	10
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	12
3.1. Анализ информации необходимой для проведения оценки объекта оценки.....	12
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	16
3.2. ОПИСАНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	20
3.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	20
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	22
4.1. Расчет стоимости Объекта методами затратного подхода	22
4.2. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода	22
4.3. Расчет стоимости Объекта методами доходного подхода	27
4.4. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки	35
ГЛАВА 5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	37
ГЛАВА 6. ГЛОСАРИЙ	38
Приложение 1	
Приложение 2	
Приложение 3	

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора № 18/2022 от 16.02.2022 г. ЧПО Нарижней Ларисой Александровной оказаны услуги по оценке Объекта оценки (недвижимое имущество (часть административно-бытового корпуса (2 этаж) помещения №1-16) , расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, ст.Ленинградская, ул.302 Дивизии, 8) и составлен в письменной форме Отчет об оценке Объекта недвижимости № 018/2022 г.

Определение стоимости объекта в рамках данного Отчета было проведено с применением затратного и сравнительного подходов.

В результате проведения оценки были получены данные, приведенные в нижеследующей таблице.

Таблица 1. Данные по подходам оценки

Подход	Рыночная стоимость без учета обременений
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	5 613 498
Сравнительный подход	6 344 315

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что:

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества (часть административно-бытового корпуса (2 этаж) помещения №1-16) , расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, ст.Ленинградская, ул.302 Дивизии, 8 по состоянию на 16.02.2022 г, без учета НДС, округленно составляет:

6 147 000 (Шесть миллионов сто сорок семь тысяч) рублей.

Квалификация специалиста(ов)-оценщика(ов), принимавшего(их) участие в выполнении данной работы, соответствует профессиональным критериям по должности «эксперт по оценке имущества », утвержденным постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96г. №11

Оценщик

Л.А.Нарижняя

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором, Оценочной организацией оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Оценочная организация придерживалась положений, указанных в таблице «Задание на оценку Объекта оценки».

Таблица 2. Задание на оценку Объекта оценки

Положение	Значение
Объект оценки	В состав объекта оценки входит недвижимое имущество (часть административно-бытового корпуса (2 этаж) помещения №1-16), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, ст. Ленинградская, ул.302 Дивизии, 8.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Собственник оценки	Кисиль Галина Николаевна
Цель оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для консультации Заказчика относительно рыночной стоимости объекта при принятии управленческих решений.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для дальнейшей продажи объекта.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр был произведен Оценщиком Основания, объективно препятствующие проведению, отсутствуют
Дата оценки	16.02.2022 г.
Дата составления отчета	21.02.2022 г.
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Необходимость привлечения отраслевых экспертов) специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике Оценки

Реквизит	Значение
Наименование	ИП Крупнов Николай Сергеевич
Местонахождение и реквизиты заказчика	ИНН 234104132250 ОГРН 308234110100075 Юр.адрес 353740 Краснодарский край, Ленинградский район. Ул.Насыпная.2

1.2.1. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

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, обладающей необходимой степенью достоверности.

1.3. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчет»), имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. В связи с целью оценки и предполагаемым использованием результатов (для принятия управленческих решений) итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости представлена без НДС

8. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (фотоматериалы по Объекту оценки представлены в соответствующем Приложении к Отчету);
- анализ рынка и сегмента, к которому относится Объект;
- применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и оп-

ределение итоговой величины стоимости Объекта оценки;

- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2013 Международного совета постандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ECO (ESV) 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

Справедливая стоимость (fair value) – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость – сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью в большинстве случаев является рыночная (справедливая) стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использования для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности» действующей редакции, рыночная (справедливая) стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных 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.

Таким образом, в данном Отчете справедливая стоимость помещений(объекта оценки) эквивалентна их рыночной стоимости без НДС.

1.6. СРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования была осмотрена прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.

Оценщик принял решение провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, и прочих источников:

- ✓ данные, предоставленные Заказчиком
- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

Таблица 6. Описание полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа
Свидетельство о государственной регистрации права от 14.06.2013 г. 23 -АЛ 787762 Технический паспорт от 16.05.2014 г.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании «Описи полученных от Заказчика документов» и визуальном осмотре Оценщиком Объекта оценки.

В состав объекта оценки входит недвижимое имущество (часть административно-бытового корпуса (2 этаж) помещения №1-16), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, ст. Ленинградская, ул.302 Дивизии, № 8.

На дату проведения оценки Объекты находятся в рабочем состоянии и могут нормально эксплуатироваться по целевому назначению (офисы).

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция Объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений.

Таблица 7. Описание Объекта оценки правовые аспекты

<i>Показатель</i>	<i>Характеристика</i>
Вид права	Собственность
Собственник	Кисиль Галина Николаевна
Право устанавливающие и право удостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права от 14.06.2013 г. 23 -АЛ 787762 Договор купли-продажи части административно-бытового корпуса (2 этаж) от 29.04.2013 г.
Обременения	Не зарегистрировано

Имущественные права

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Таблица 8. Описание Объекта оценки описание местоположения объекта оценки

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Общая характеристика местонахождения	
Удобство подъездных путей	Отличное
Полнота (плотность) застройки	Средняя
Описание непосредственного окружения	
Тип застройки окружения	Смешанная застройка
Объекты окружения застройки	Смешанная застройка
Этажность окружающей застройки	Смешанная застройка
Транспортная доступность	
Характеристика доступности	Отличная
Виды транспорта (автомобильный/общественный).	Доступ к объекту возможен на личном и общественном транспорте
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы характерной для региона
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень шума, радиоволн, рентгено- и гамма-излучений в пределах допустимого
Интенсивность движения транспорта	Среднее

Благоустройство территории	Благоустроена
Характеристика помещения	
Функциональное назначение	Помещения нежилые, свободного назначения
Вид права	собственность
Год постройки	1984
Общая площадь, м ²	303.0
Этажность	3
Этаж нежилого помещения	2
Описание основных конструктивных элементов основного строения	
- стены	кирпичные
- перекрытия	железобетонные
- проемы	оконные – МПО дверные –деревянные
- полы	Бетонные,паркет,линолеум
Инженерные системы (водоснабжение, отопление и т.д.)	Водоснабжение,канализация,электроснабжение
Техническое состояние	Хорошее
Внутренняя отделка	Простая отделка

3.1. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзорне включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- ✓ анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- ✓ определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- ✓ анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- ✓ анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- ✓ основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок

недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями.

Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.

Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и систему социального обеспечения. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую геополитическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы. Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19. Это повлекло введение по всему миру карантинных мер, остановку работы многих предприятий сферы обслуживания и грозит значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики. Влияние пандемии сократило спрос на все товары и обрушило многие рынки по всему миру. Резко возросла безработица, наблюдается волна банкротств, нарастает экономическая нестабильность и социальное недовольство.

Перед угрозой распространения нового вируса и с целью локализации очагов заболеваний в России также были приняты противоэпидемиологические меры: объявлены нерабочие дни

(30.04.2020 - 11.05.2020) с обязательной самоизоляцией по месту проживания, остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли протомоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. При этом продолжилась работа ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, а также организаций, выполняющих неотложные работы, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами. Многие сотрудники, по возможности, работали удаленно (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство за счет государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры, связанные с COVID-19.

Перспективы рынка недвижимости

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 повышаются.

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.

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

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 и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.

При ухудшении состояния экономики спрос на недвижимость упадёт, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие и неэффективные строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения объектов недвижимости.

Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости до нового уровня.

Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

Источники:

<https://www.qks.ru/storage/mediabank/oper-05-2020.pdf>,

https://cbr.ru/Collection/Collection/File/27900/razv_bs_20_04.pdf,

<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО_ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ , ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

•Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/bffc6cc5eadc71d91c685e2fe5908112/29102021.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/ab362be9d877d5227ac78058697cd965/211103.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/98c3bb6a32b80b9c09afd3f8c6784122/20211027.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ог-

раничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).

Инфляция в октябре в месячном выражении составила 1,11% м/м после 0,60% м/м в сентябре, в годовом выражении – 8,13% г/г после 7,40% г/г месяцем ранее. Основной вклад в инфляцию вносит изменение цен на продовольственные товары (2,17% м/м после 0,99% м/м в сентябре). Изменение непродовольственной инфляции (0,78% м/м после 0,64% м/м месяцем ранее) было обеспечено ценами на бензин, при этом по другим товарам ситуация оставалась стабильной. Сдерживающее влияние на инфляцию продолжает оказывать динамика цен на услуги (нулевой рост, как и в сентябре) на фоне снижения цен на туристические услуги и услуги пассажирского транспорта. За неделю с 26 октября по 1 ноября на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,21% после 0,28% недель ранее. Возобновилась дефляция в секторе туристических и регулируемых услуг. Замедлился рост цен на продовольственные товары (0,44% после 0,55%) за счет как плодоовощной продукции, так и продуктов питания за исключением овощей и фруктов. Кроме того, несколько снизились темпы роста цен в непродовольственном сегменте (+0,16% после +0,17%).

Промышленное производство в сентябре 2021 г. значительно ускорило рост. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7%¹ (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев, в том числе 0,3% в августе). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г2 соответственно).

Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн человек (сентябрь 2020 г.: 70,5 млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г (к августу 2019 г. – на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. – на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к 3кв19 рост на 3,6%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	II кв. 21 / III кв. 19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	I кв. 21	2020	2019
Экономическая активность										
ВВП*	4,0*	0,4	3,4*	0,7	3,7*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,0	0,9	14,2	3,8	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал							11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	6,2	1,5	6,8	3,2	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	9,4	-2,9	9,5	-0,6	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,7	4,3	4,6	5,2	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-0,2	-0,2	0,4	-0,6	-	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	0,7	0,2	2,2	1,0	-	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-	0,4	-	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,3	0,0	75,2	0,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	2,6	-	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,9	0,2	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	II кв. 21 / III кв. 19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	I кв. 21	2020	2019
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-29,7	-	-31,5	-	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,4	0,0	3,3	-2,9	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,6	-	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комна-

ты);

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно- промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например котельные, трансформаторные подстанции, церкви, аэропорты и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости – офисному субрынку.

- В мире существует несколько классификаций помещений. Обобщенный стандарт приведен на http://www.realestategroup.ru/commercial/office_rent/classes/index.htm,
-
- http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+content/8BF2D920-A388-4E78-AA1B-CBA56FCEF6AF/classification_offices_2013.pdf

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	обязательный	рекомендация
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
<i>Рекомендация: Наличие 4-трубной системы кондиционирования.</i>		
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне $22\text{ C}^0 \pm 1\text{ C}^0$, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м^3 в час на 10 м^2 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей.	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифтов		
Не более 30 секунд.		
обязательный	рекомендация	рекомендация
<i>Рекомендация: Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей.</i>		
Класс А	Класс В+	Класс В-
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м^2 полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка «в чистоте» – минимум 2,7 м		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее $6 \times 6\text{ м}$.	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее $6 \times 6\text{ м}$.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
обязательный	обязательный	рекомендация
<i>Рекомендация: Расстояние от окон до колонн – не менее 4 м для не менее 90% полезной площади.</i>		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна – не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» – не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м.		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь – не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м^2 и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	
обязательный	обязательный	обязательный

Класс А	Класс В+	Класс В-
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола.	Возможность установки фальшпола.	
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение.		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки и прочее).		
обязательный	факультативный	рекомендация
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик.		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Наличие гостевой парковки.	Организованная охраняемая парковка.	
обязательный	обязательный	обязательный
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
- Внутри Садового кольца: не менее чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100).		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
- Между Садовым кольцом и ТТК: не менее чем 1/80; - Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60; - За пределами МКАД: 1/30 – 1/40 и более.		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)¹		
обязательный	факультативный	рекомендация

¹ Несоблюдение этого критерия допускается для многофункциональных комплексов (МФК), включающих в себя офисные и торговые помещения или апартаменты

Процесс присвоения зданию того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик.

Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты, различаются подкатегории (А1, А2... А, А+... и так далее), чтобы классифицировать объекты, которые по каким-то незначительным параметрам превосходят категорию или не дотягивают до нее (<http://www.office-nk.ru/forum/>). Необходимо также отметить, что далеко не все объекты, позиционирующиеся как класс А, действительно соответствуют этой категории.

Вывод: Объект оценки как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости – офисному субрынку класса В.

РИСКИ

Можно выделить три основные причины падения цен на недвижимость, в первую очередь в крупнейших городах:

- падение поступлений денег в страну вследствие понижения цен на нефть и другие экспортные ресурсы. На этом фоне падает спрос на недвижимость как со стороны населения, так и фирм, рассматривающих недвижимость как инструмент для инвестиций;
- отсутствие реального рынка земельных участков под застройку и высокие «сопутствующие» издержки, связанные с получением разрешения на строительство и согласование проектно-сметной документации в органах власти и местного самоуправления;
- монопольное положение на отдельных рынках строительных компаний, пользующихся поддержкой властей.

С точки зрения рисков снижение цен на недвижимость наибольшую угрозу представляет первый фактор – падение спроса. В случае снижения цен на нефть и сокращения спроса на недвижимость коррекция рынка практически неизбежна.

Основные проектные и финансовые риски в области нежилой недвижимости не выходят за пределы допустимых показателей, что является достаточно весомым показателем при оценке возможностей вложений в недвижимость Краснодарского края.

3.2. ОПИСАНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ цен на коммерческую недвижимость ст.Ленинградской

Для определения уровня цен на объекты коммерческого назначения ст.Ленинградской нами были исследованы предложения о продаже зданий и помещений магазинов, офисов, складов и т.п., которые были представлены продавцами в 4 квартале 2022 года на открытом конкурентном рынке ст.Ленинградской.

Самая дорогая недвижимость нежилого назначения расположена в районе Центра: среднее значение цены 1 кв.м. общей площади составило 80 000- 100 000 р. Разброс цен наблюдается в зависимости от местоположения объекта оценки. В районе рынка стоимость за 1 кв. м торговых площадей доходит до 150 000 , а наименьшим спросом пользуются объекты, расположенные в районе сах.завода и СКВО, где цена за 1 кв.м может быть 30 000-40 000 рублей за 1 кв.м.

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности — как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.
- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости с удачным местоположением.
- Объект оценки относится к классу В офисных помещений.

3.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной (справедливой) 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.
- 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 (справедливой) стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки 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 земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

С законодательной точки зрения Объект – нежилые помещения в здании административного назначения.

НЭИ Объекта – в качестве офисных помещений.

Вывод: в соответствии с характеристиками оцениваемого помещения и цели данного Отчета, оценка стоимости будет произведена для него в состоянии «как есть».

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого нежилого помещения в многоквартирном доме – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещений приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщику не известны случаи подобного приобретения нежилого помещения, когда покупатель – частное лицо приобретал нежилое помещение в многоквартирном доме путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемого нежилого помещения.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где: V_{PC} - рыночная (справедливая) стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная (справедливая) стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.
 Сумма вкладов равна единице|

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где: P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м) — для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Табл. 5 Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
	Возможности ресурсосбережения

Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения (а при наличии поправки на величину площади земельного участка под зданием – по пятый) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта- аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади помещений

Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права на Объект. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = (P_0 + P_0 \times (\sum_{i=1}^{11} K_i) / 100) / S + K_{12}, \text{ где}$$

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная стоимость квадратного метра оцениваемых помещений;

P_0 – начальная стоимость сопоставимого объекта (цена предложения);

S – площадь оцениваемых помещений;

$K_1, K_2, K_3...$ – поправки используемые оценщиком.

Обоснование корректировок:

K_1 - Поправка на торг. Типичная скидка 3-7 %

K_2 - Корректировка на площадь – при прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше.

Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей.

Площадь, кв. м	Аналог								
	50 и менее	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	3000 и более	
50 и менее	0%	5%	18%	30%	42%	51%	63%	70%	
50-100	-5%	0%	12%	23%	35%	44%	55%	61%	
100-250	-15%	-10%	0%	10%	21%	29%	39%	44%	
250-500	-23%	-19%	-9%	0%	9%	17%	26%	31%	
500-1000	-29%	-26%	-17%	-9%	0%	7%	15%	20%	
1000-1500	-34%	-30%	-22%	-14%	-6%	0%	8%	12%	
1500-3000	-39%	-36%	-28%	-21%	-13%	-7%	0%	4%	
3000 и более	-41%	-38%	-31%	-24%	-16%	-11%	-4%	0%	

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 184

Таблица 15. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки

№	Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
1	Источник информации		https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_320_m_2285526125	https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_127.4_m_1508578577	https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_100_m_211855068
2	Дата предложения	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022
3	Цена объекта	-	5 000 000	2 850 000	3 500 000
4	Общая площадь	303,0	320,0	127,4	100,0
5	Цена за 1 кв.м.		15 625	22 370	35 000
6	Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
7	Местоположение (район)	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край
7,1	Нас. пункт, округ, микрорайон	Ст. Ленинградская	Ст. Ленинградская	Ст. Ленинградская	Ст. Ленинградская
7,2	Улица	Ул.302 Дивизии	ул. Кооперации	ул.302 Дивизии	ул.Жлобы
7,3	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
7,4	Особенности экологии района	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
8	Срок экспозиции, полных месяцев		0	0	0
9	Ситус (степень благоустройства района)	хороший	хороший	хороший	хороший
10	Состояние объекта				
10,1	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
10,2	Тип здания (капитальное/некапитальное)	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
11	Коммуникации	все	все	все	все
12	Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет

Таблица 16 - Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

№	Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
	Источник информации		https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_320_m_2285526125	https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_127.4_m_1508578577	https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_100_m_211855068
	Цена предложения, руб.		5 000 000	2 850 000	3 500 000

	Цена предложения за 1 м 2, руб.		15 625	22 370	35 000
1	Корректировка на уторговывание		-5,0%	-5,0%	-5,0%
2	Дата предложения	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
3	Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
4	Местоположение (район)	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край
4,1	Нас. пункт, округ, микрорайон	Ст. Ленинградская	Ст. Ленинградская	Ст. Ленинградская	Ст. Ленинградская
	Корректировка, %		0%	0%	0%
4,4	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
5	Особенности экологии района	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
6	Ситус (степень благоустройства района)	хороший	хороший	хороший	хороший
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
7	Срок экспозиции, полных месяцев	0	0	0	0
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
	Общая процентная поправка		-5,0%	-5,0%	-5,0%
9	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		4 750 000	2 707 500	3 325 000
10	Тип здания (капитальное/некапитальное)	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		4 750 000	2 707 500	3 325 000
11	Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		4 750 000	2 707 500	3 325 000
	Необходимость проведения ремонта (внутр. отделка)	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
	Поправка на состояние внутр. отделки		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 750 000	2 707 500	3 325 000
15	Площадь объекта	303,0	320,0	127,4	100,0
	Поправка на площадь		0	0	0,9
	Скорректированная цена, руб		4 750 000	2 707 500	2 992 500
	Площадь объекта	303,0	320,0	127,4	100,0

16	Стоимость 1 кв.м. объектов аналогов без учета площади земельного участка, руб.		14 843	21 251	29 925
17	Количество корректировок		1	1	2
18	Весовые коэффициенты (всего 6)	6	3	1	2

Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. объекта оценки сравнительным подходом, руб.	20 938
Итоговая стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.	6 344 315

Распределение весовых коэффициентов.

При распределении весовых коэффициентов приоритетное значение придается объекту, имеющему минимальную суммарную корректировку, а также более схожему с объектом оценки. Исходя из полученных результатов, оценщик счел необходимым придать объекту аналогу №1 весовой коэффициент 3, аналогу №2 весовой коэффициент – 1, аналогу №3 весовой коэффициент -2.

Таким образом, рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом составляет: **6 344 315 (Шесть миллионов триста сорок четыре тысячи триста пятнадцать) рублей.**

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Оценка рыночной (справедливой) стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной (справедливой) стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной (справедливой) стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь сформальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа

дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной (справедливой) стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной (справедливой) стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей до-

хода и стоимости, полученных на основе анализатенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной (справедливой) стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной (справедливой) стоимости с использованием доходного подхода.

Определение чистого операционного дохода

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч. условно-постоянные

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долго-

срочные расходы

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

-арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду:

-часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

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

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где: А – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая); S – площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет рыночной стоимости Объекта доходным подходом ведется далее на основе рыночных показателей.

В данном случае, для целей Отчета, будет рассматриваться арендная плата, включающая операционные расходы (в т.ч. расходы на эксплуатацию и коммунальные), без НДС.

Выбор объектов-аналогов и определение чистого операционного дохода

№	Характеристики	Аналоги по аренде				
		№1	№2	№3	№4	№5
1	Источник информации	https://www.avito.ru/lenin-gradskaya/kommercheskaya-nedvizhimost/ofisnoe-pomeschenie_20_m_1390055162	https://www.avito.ru/lenin-gradskaya/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya_106_m_2254997973	https://www.avito.ru/lenin-gradskaya/kommercheskaya-nedvizhimost/sdam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya_853_m_2002471928	https://www.avito.ru/lenin-gradskaya/kommercheskaya-nedvizhimost/arenda-kommercheskogo-pomescheniya_2002711448	https://www.avito.ru/lenin-gradskaya/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya_220_m_2286439376
2	Местоположение	ст. Ленинградская, ул. 417 Дивизии	ст. Ленинградская, ул. Красная	ст. Ленинградская, район рынка	ст. Ленинградская, пер. Барный	ст. Ленинградская, район рынка
3	Общая площадь	20,0	106,0	85,3	60,0	220,0
4	Ставки аренды руб/кв. м.	350	350	382	160	350
5	Удельный вес	5	3	2	4	1
Средневзвешенное значение		303				

Средневзвешенную ставку мы рассчитываем по формуле:

$$\frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + \dots + C_n \times K_n}{K_1 + K_2 + \dots + K_n}$$

где

C₁; C₂ и C_n - арендная плата за 1 м² рыночных аналогов, а K₁; K₂ и K_n - коэффициенты (рейтинги).

Оценщик пришел к выводу, что наиболее вероятной для сдачи в аренду аналогичных помещений может быть ставка 303 руб./м²/мес(без учета НДС). Учитывая сложившиеся цены на рынке аренды нежилых помещений, оценщик счел возможным предположить, что данная арендная ставка является вполне обоснованной в отношении объекта оценки, на основании вышеизложенного расчет произведен с помощью данной арендной ставки.

Чистый операционный доход (ЧОД) равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи в данном случае не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

- Поправка на эксплуатационные расходы вводится в размере 30%.

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

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2152-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-07-2020-goda>

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

В данном случае, так как стоимость Объекта оценивается на основе рыночных показателей, уровень вакантных площадей принят среднему рыночному значению для рассматриваемого сегмента рынка – 4,5%.

Величина операционных расходов принята равной 30% от ДВД (см. рис. на предыдущей странице).

Расчет ЧОД

Параметры	Ед. изм.	Значения
Среднегодовая арендная ставка (без НДС, с операц. р-дами)	руб./кв.м	3 636
Площадь помещений (арендопригодная)	кв.м	303

Потенциальный валовой доход	руб.	1 101 708
Коэффициент недоиспользования (рыночн.)	%	4,5%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб.	49 576
Потери от неплатежей	руб.	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб.	1 052 131
Операционные расходы (средне-рыночные, постоянная и переменная часть расходов, в т.ч. эксплуатационные и коммунальные)	% от ДВД	30,0%
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	736 491

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где:

Y_{on} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Y_{of} - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Норма дохода на капитал

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма доходана капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm},$$

где

g - ставка дисконтирования;

Y_{rf} - безрисковая ставка;

Y_r - премия за риск инвестирования в недвижимость; Y_L - премия за риск ликвидности;

Y_{fm} - премия за риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка (risk free rate) - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В КАЧЕСТВЕ БЕЗРИСКОВОЙ СТАВКИ ДЛЯ РУБЛЕВОГО ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА ЦЕЛЕСОБРАЗНО ПРИНЯТЬ СТАВКУ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ – 8,5%

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (r_p) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода), тем более вероятным предполагается возникновение неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей. Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости.

Управление объектом в любом случае включает:

- привлечение пользователей;
- оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- обеспечение осуществления платежей;
- организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, апользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты.

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды- это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕМИИ ЗА РИСК ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
Не систематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания	динамичный			1							
Неполучение платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров	динамичный	1									

Количество наблюдений		4	1	2	2	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	2	6	8	5	0	0	0	0	0
Сумма		25									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		2,5									

Поправка на недостаточную ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Расчет поправки на недостаточную ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$P_{НЛ} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{БР})^{T_{ЭК}/12}},$$

где ИБР – безрисковая ставка;

ТЭК – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах). Срок экспозиции для данного типа недвижимости принят равным 3 месяцам. Таким образом, поправка на недостаточную ликвидность составляет: 2,12%

Расчет ставки дисконтирования. Таким образом, ставка дисконтирования, определенная методом суммирования, составляет (округленно):

№ п/п	Риски	Значение
1	Безрисковая процентная ставка, %	8,50
2	Компенсация за риск вложения в недвижимость, %	2,50
3	Поправка за недостаточную ликвидность, %	2,12
4	Ставка капитализации, %	13,12

Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Параметры	Ед. изм.	Значения
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	736 491
Коэффициент капитализации для помещений	%	13,12
Рыночная (справедливая) стоимость (без НДС)	руб.	5 613 498

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 16.02.2022 г., составляет: **5 613 498 (Пять миллионов шестьсот тринадцать тысяч четыреста девяносто восемь) рублей.**

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки были получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице 20.

Таблица 22. Данные по подходам оценки помещений

Подход	Рыночная стоимость без учета обременений
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	5 613 498
Сравнительный подход	6 344 315

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка. В оценке затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$S = S_1 \times Q_1 + S_2 \times Q_2 + S_3 \times Q_3,$$

где S – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

S1, S2, S3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно;

Q1, Q2, Q3 – среднеарифметическое значение достоверности затратного и сравнительного подходов соответственно.

№ п/п	Критерии	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
1	Достоверность информации	35	65	0
2	Полнота информации	20	80	0
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	30	70	0
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	30	70	0
5	Способность учитывать местоположение	30	70	0
6	Допущения принятые в расчетах	20	80	0
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	165	435	0
8	Удельные весовые показатели (07/6)	27	73	0

Таблица 24. Согласование результатов

Данные по подходам оценки

№ п/п	Подход к оценке	Полученный результат при использовании данного подхода к оценке, руб.	Вес каждого подхода в окончательной величине стоимости, %	Стоимость каждого используемого подхода при определении рыночной стоимости, руб.
1	Затратный	Не применялся		
2	Доходный	5 613 498	27	1 515 644
3	Сравнительный	6 344 315	73	4 631 350
	Итого:		100	6 146 994

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В данном случае анализа диапазонов стоимости не требуется.

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, ст. Ленинградская, ул.302 Дивизии № 8, по состоянию на 16.02.2022 г, без учета НДС, округленно составляет:

6 147 000 (Шесть миллионов сто сорок семь тысяч) рублей.

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);

2.Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
3. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.:Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимости: Учеб. И практ.Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость;

инвестиционная стоимость;

ликвидационная стоимость;

кадастровая стоимость.

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных 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.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется 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 **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Аналог объекта оценки (Sales comparable - SC) - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки (Exposition term - ET) - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки стоимости объекта оценки, требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт перехода права собственности.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

Заказ на оценку - письменный договор, решение или акт уполномоченного органа (должностного лица) на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Ограничивающее условие - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Копия - точное воспроизводство объекта оценки.

Отчет об оценке стоимости имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Услуга по оценке стоимости имущества - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Процедура оценки стоимости имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Скорректированная цена имущества - цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

База оценки стоимости имущества - вид стоимости имущества:

Согласно ст. 3 Федерального закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

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

Здание - строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенная в зависимости от функционального назначения для проживания людей или для различного вида производственных процессов.

Общий строительный объем здания – сумма строительного объема выше планировочной отметки земли плюс минус 0,00 (наземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Строительный объем наземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей.

Общая площадь здания – сумма площадей всех этажей здания (включая технические, мансардные, цокольные и подвальные), измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий. Площади помещений определяются по их размерам, измеряемым между отдельными поверхностями стен и перегородок в уровне пола.

Помещение – пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.

Вспомогательное помещение - помещение, предназначенное для обеспечения эксплуатации зда-

ния или бытового обслуживания людей (лестничные клетки, вестибюли, коридоры вне квартир, мусорокамеры и т.п.).

Этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

Сети инженерные - трубопроводы и кабели различного назначения (водопровод, канализация, отопление, электро-, газоснабжение, связь и др.), прокладываемые на территориях населенных пунктов, а также в зданиях.

Водоснабжение – совокупность мероприятий по обеспечению водой потребителей в необходимых количествах и требуемого качества.

Вентиляция – естественный или искусственный регулируемый воздухообмен в помещениях, обеспечивающий создание воздушной среды в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями.

Газоснабжение – организованная подача и распределение газового топлива для нужд потребителя.

Канализация – комплекс инженерных сооружений (трубопроводов, насосных станций) и оборудования (санитарных приборов, стояков и др.), обеспечивающих сбор и отведение сточных вод с территории.

Отопление – искусственный обогрев помещений с целью возмещения в них тепловых потерь и поддержания температуры на заданном уровне, определяемом условиями производственных процессов и(или) теплового комфорта для находящихся в помещении людей.

Деформация здания - изменение формы и размеров, а также потеря устойчивости (осадка, сдвиг, крен и др.) здания по влиянием различных нагрузок и воздействий.

Повреждения элементов конструкций и их соединений - разного рода отклонения геометрической формы либо физических, функциональных и иных параметров от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в процессе эксплуатации.

Дефект элементов конструкций и их соединений - разного рода отклонения геометрической формы либо физических, функциональных и иных параметров от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие при изготовлении и монтаже.

Физический износ здания - процесс постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей зданий (элементов), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.

Моральный износ здания - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия эксплуатации, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации в соответствии с развивающимися потребностями населения.

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18.07.2014

Дата

№ 3023-14

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Нарижня Лариса Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 03 13 № 306451 выдан ОУФМС РОССИИ ПО КРАЮ КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ 22.05.2013

(данные документа, удостоверяющие личность)
Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров
и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова диплом о
профессиональной подготовке 686289 от 31.03.2004

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 239 от 19.04.2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

*Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская



Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029688-1

« 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Нарижной Ларисе Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » сентября 20 24 г.

АО «СПИДОН», Москва, 2021 г., -Б- ТЗ № 672.



ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№212500-035-000022

«06» октября 2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru. Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» в лице Индивидуального предпринимателя Мериновой Елены Николаевны, действующей на основании Доверенности №18 от 18.06.2021 г.
2. Страхователь	Нарижия Лариса Александровна
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договора по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты, по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек. 5.2. Страховая премия в размере 3 300,00 (Три тысячи триста) рублей 00 копеек уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в течение 3 банковских дней с момента подписания настоящего Договора. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты, по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 09 октября 2021 г. по 08 октября 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях прелотворения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - ИП Меринова Елена Николаевна 8.5. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Нарижия Лариса Александровна
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
ИП Меринова Е.Н.
М.П.
На основании Доверенности №18 от 18.06.2021 г.

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 14.06.2013 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи части административно-бытового корпуса (2 этаж) от 29.04.2013 г.

Субъект (субъекты) права: Кисиль Галина Николаевна, дата рождения: 31.07.1954 г. Место рождения: Краснодарский край, Ленинградский район, с/з Красноармеец. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 03 00 №492229, дата выдачи 04.12.2000 г. Орган, выдавший документ: ОПВС Ленинградского РОВД Краснодарского края. Адрес постоянного места жительства: Россия, Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Кооперации, дом №194, кв. 37.

Вид права: собственность

Объект права: Часть административно-бытового корпуса (2 этаж) помещения 1-16, назначение: нежилое. Площадь: общая 303 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. им. 302 Дивизии, дом №8

Кадастровый (или условный) номер: 23-23-38/008/2008-097

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.06.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-38/017/2013-449

Государственный регистратор:



/ Ганина И. Г. /

23-АЛ

787762



Российская Федерация
Краснодарский край
Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ»
по Ленинградскому району

Область, республика, край Краснодарский край
Район р-н Ленинградский
Город (др. поселение) ст-ца Ленинградская
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Часть административно-бытового корпуса (2 этаж)

(наименование нежилого помещения)
помещения 1-16

№ 8 Лит А., ул им. 302 Дивизии

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	9020					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый № зем. уч.						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Сведения об объектах капитального строительства внесенных
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Паспорт составлен по состоянию на « 16 » мая 2014 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь				
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Литера по плану	Водопровод	Канализация	Отопление							Горячее водосн.		Ванны и души			Газовое снабжен.		Лифты			Напольные электроплиты				
			центральное						от АГВ и др.	калориферное	печное	центральное	от колонок	без колонки и гор. вода	с горячей водой	с газ./эл. колонкой	с дровяной колонкой	сетевое	баллонное		Электричество	пассажирские	грузо-пассажирские	грузовые
			ТЭЦ	пром. предпр.		кварт. котельн.		на газе																
				на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
А	303.00	303.00																		303.00				
ВСЕГО	303.00	303.00																		303.00				

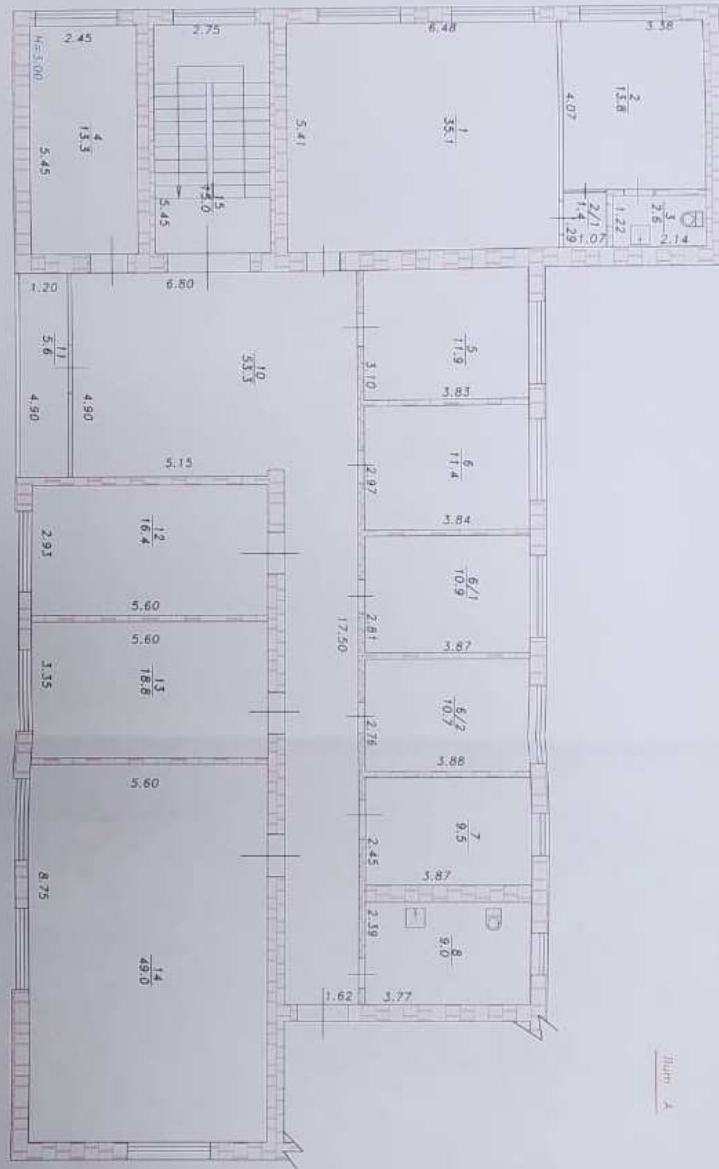
Краснодарский край, р-н Ленинградский, ст-ца Ленинградская, № 8 Лит А., ул им. 302 Дивизии

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения) по ул. (пер.) им. 302-Дивизии № 8 Лит А

Расположенного в городе (другом поселении) г.да Ленинградская

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, боильничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Самостоятельно возведенная или перестроенная площадь
					Общая	жилая в том числе	вспомогател-техническая	Общая					
A	3	16	Лестничная клетка	2,75*5,45	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
				Итого по этажу									
				Всего по зданию (строению)	303,0	187,0	116,0	303,0	303,0				

ПОЯСНИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
2 этаж



Шкала 1:100

Фирма: ГУП КК "Реконструкция и строительство объектов в Ленинградском районе"			
Пояснительный план объекта			
Титульный лист	Контингент	19.05.2014 г.	составитель
Утверждение (подпись)	В. И.		Лист 1
			Листа 2
		д.р. 19.05.2014 г.	Максимум 1:100

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) по ул. (пер.) им. 302 Дивизии

№ 8 Лист А.

Расположенного в городе (другом поселении) _____

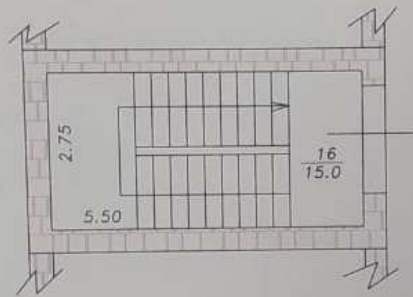
ст-ца Ленинградская

Площадь в кв.м, предназначенная под помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилые			нежилые			Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Самостоятельно возведенная площадь
					Общая	Жилая	в том числе	Общая	в том числе	вспомогательная					
A 2	1	1	Кабинет	5,41*6,48				35.1	35.1			3.00			
A 2	2	2	Бытовая комната	4,07*3,38				13.8	13.8			3.00			
A 2	2/1	2/1	Коридор	1,29*1,07				1.4	1.4			3.00			
A 2	3	3	Сан. узел	1,20*2,14				2.6	2.6			3.00			
A 2	4	4	Кабинет	5,45*2,45				13.3	13.3			3.00			
A 2	5	5	Кабинет	3,10*3,82				11.9	11.9			3.00			
A 2	6	6	Кабинет	2,97*3,84				11.4	11.4			3.00			
A 2	6/1	6/1	Кабинет	5,87*2,81				10.9	10.9			3.00			
A 2	6/2	6/2	Кабинет	2,76*3,88				10.7	10.7			3.00			
A 2	7	7	Кабинет	2,45*3,87				9.5	9.5			3.00			
A 2	8	8	Сан. узел	2,39*3,77				9.0	9.0			3.00			
A 2	10	10	Коридор	17,50*1,62+4,90*5,15-0,40*0,12				53.3	53.3			3.00			
A 2	11	11	Тамбур	4,90*1,20				5.9	5.9			3.00			
A 2	12	12	Кабинет	2,93*5,60				16.4	16.4			3.00			
A 2	13	13	Кабинет	3,35*5,60				18.8	18.8			3.00			
A 2	14	14	Кабинет	8,75*5,60				49.0	49.0			3.00			
A 2	15	15	Лестничная клетка	5,45*2,75				15.0	15.0			3.00			
Итого по этажу															
											288.0	187.0	101.0	288.0	

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
3 этаж

Лит. А



Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация-Красное БТИ" по Ленинградскому району

Поэтажный план объекта

Руководитель (уполномоченное лицо)	Коломенченко В. И.	19.05.2014 г.	ст. Ленинградская ул. 302 Дивизии 8	Лист 1 Листов 2 Масштаб 1:100
---------------------------------------	-----------------------	---------------	--	-------------------------------------

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера А Год постройки 1984 Число этажей 3 (в т.ч. 0 подземн.)

Группа капитальности I Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и пр.)	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправ.	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Бетонный ленточный из фундаментных блоков	хорошее	9,0			20,0	
2	Стены и перегородки			21,0	1,000	21,0	20,0	4,2
	Наружные	Кирпичные	хорошее				20,0	
	Внутренние						20,0	
	Перегородки	Кирпичные	хорошие				20,0	
3	Перекрытия			14,0	1,000	14,0	20,0	2,8
	Чердачные						20,0	
	Междуэтажные	Плиты железобетонные многоспустные	хорошее				20,0	
	Подвальные							
4	Кровля			4,0				
	Конструкция	4 слоя наплавленного рубероида	хорошее					
	Кровля	Рулонная плоская	хорошее					
5	Полы	Бетонные паркет линолеум	хорошее	8,0	1,000	8,0	20,0	1,6
6	Проемы			10,0	1,000	10,0	20,0	2,0
	Окна	Пластиковые спаренные двухстворчатые	хорошее				20,0	
	Двери	Деревянные	хорошие				20,0	
7	Отделочные работы			16,0	1,000	16,0	20,0	3,2
	Наружные							
	Внутренние	Штукатурка цементно-известковая побелка	хорошее				20,0	
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства			9,0	1,000	9,0	20,0	1,8
	Отопление	конвекторы электрические	хорошее				20,0	
	Электропроводка	Скрытая проводка с медной жилой	Хорошее					
	Водопровод	От городской сети центральная, пластиковые трубы	хорошие					
	Канализация	Общесплавная-центральная, трубы пластиковые, канализационные	хорошие					
	Горячее водоснабжение							
	Ванна и душ							
	Газоснабжение							
	Напольные з/плиты							
	Телефон	от центральной сети	хороший					
	Радио							
	Телевидение							
	Сигнализация	Пожарная сигнализация	хорошая					
	Мусоропровод							
	Лифт							
	Вентиляция			9,0	1,000	9,0	20,0	1,8
9	Прочие работы							
	Лестницы	бетонные ступени	хорошая				20,0	
	Крыльца	Бетонные ступени, плитка цементная	Хорошие					
	Прочие	пандус металлический	хорошее					
ИТОГО				100,0		87,0		17,4

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{17,4 \times 100}{87,0} = 20 \%$

Краснодарский край, р-н Ленинградский, ст-ца Ленинградская, № 8 Лит А, ул. им. 302 Дивизии

X. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						7	8	9	10	11	12	13					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Часть административно-бытового корпуса (2 этаж)	26 II	52	куб.м	20,20	0,8700 - Удельный вес строения 0,9500 - Климатический район							16,70	1 226	20 479	20	16 383
	ВСЕГО														20 479		16 383

Краснодарский край, р-н Ленинградский, ст-ца Ленинградская, № 8 Лит А - ул им. 302 Лич...

Красно...

ГРАФИЧЕСКИЕ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ

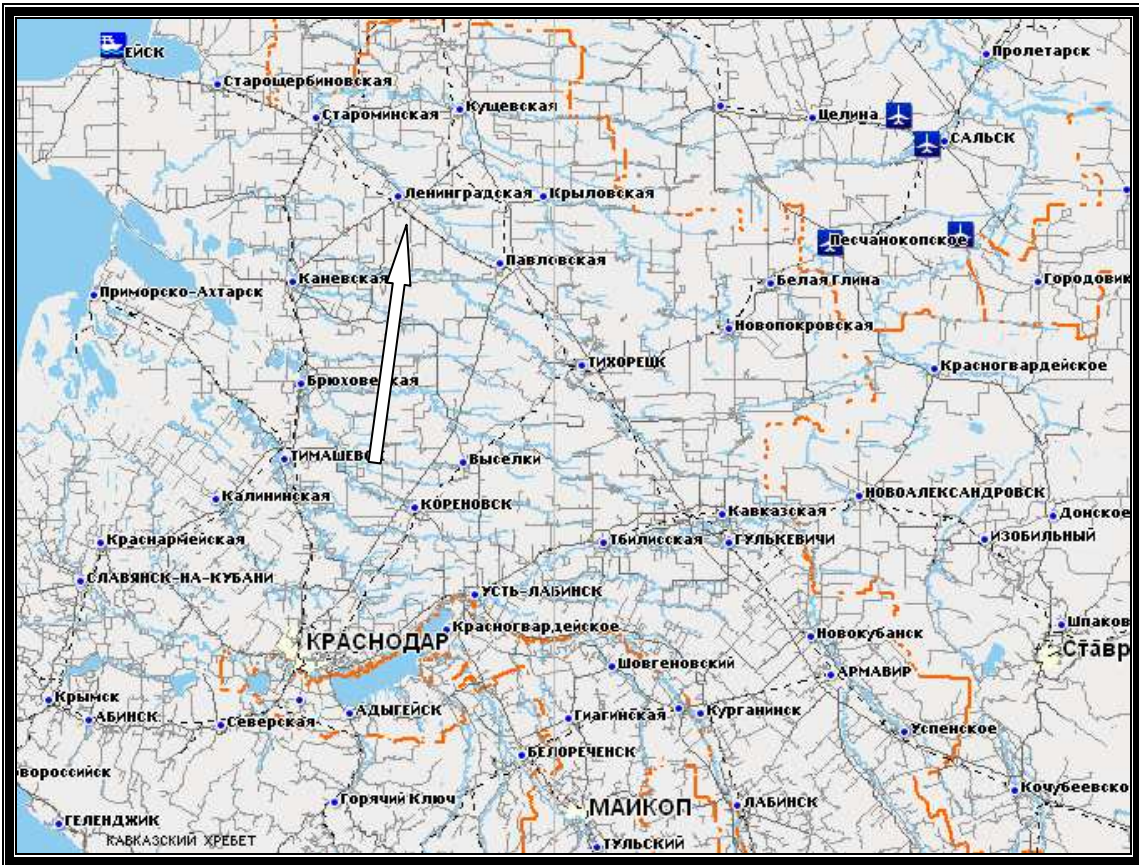


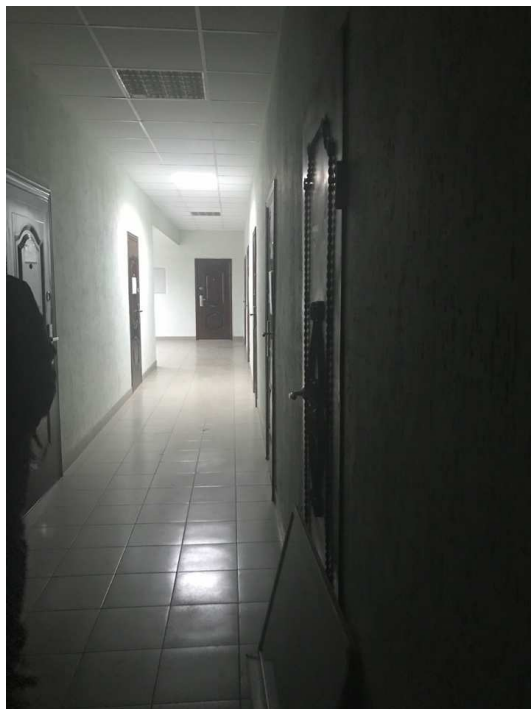
Рисунок 1. Схема привязки объекта оценки на карте Краснодарского края



Рис.2 Схема привязки объекта на карте ст.Ленинградской



Фрагмент здания



Фрагмент внутренних помещений



Фрагмент внутренних помещений

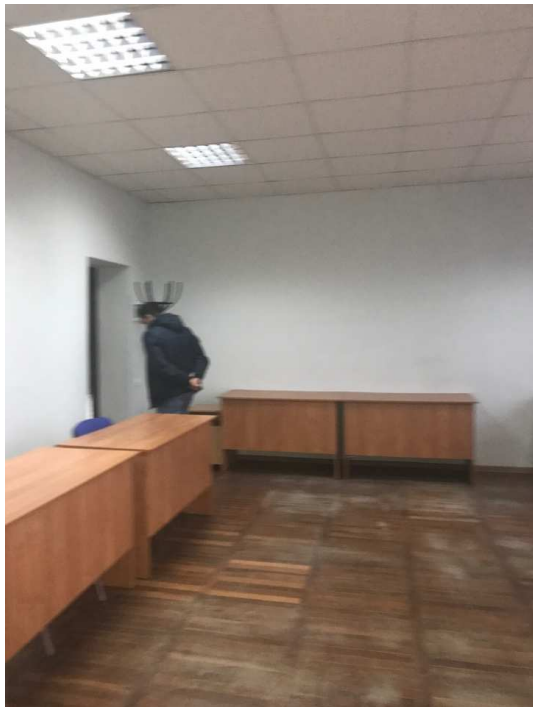




Фрагмент внутренних помещений



Фрагмент внутренних помещений



Фрагмент внутренних помещений



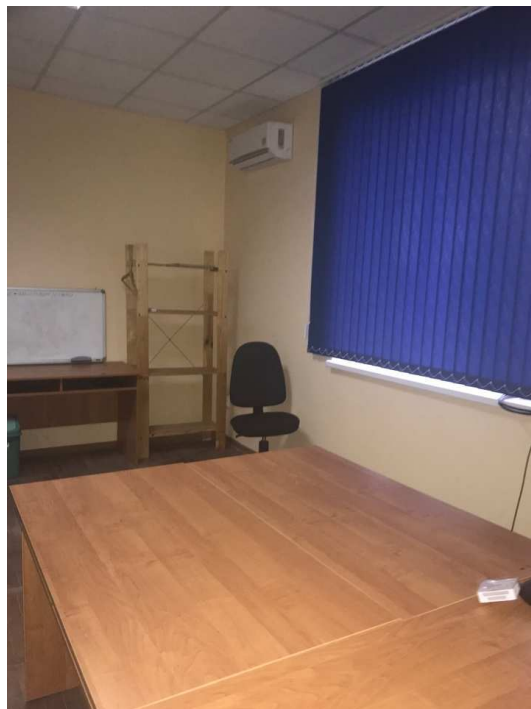
Фрагмент внутренних помещений



Фрагмент внутренних помещений



Фрагмент внутренних помещений



Фрагмент внутренних помещений



Фрагмент внутренних помещений



Фрагмент внутренних помещений



Выход

www.avito.ru Свободного назначения, 320 м² в Ленинградской | Продажа ко... 69К отзывов


Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Ленинградская Найти

Ленинградская · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Свободного назначения, 320 м²

5 000 000 ₽ ✓
15 625 ₽ за м²

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 13:46



8 918 454-40-68

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Анастасия Гвоздѣва
Частное лицо
На Авито с мая 2017
Завершено 25 объявлений

4 объявления пользователя

Общая площадь: 320 м²

Расположение

Краснодарский край, Ленинградский р-н, станция Ленинградская, ул. Кооперации, 84К [Показать карту](#)

Описание

Продаётся второй этаж нежилого здания, здание кирпичное, большие витринные окна. Центр станции.

Пожаловаться

22:14
17.02.2022

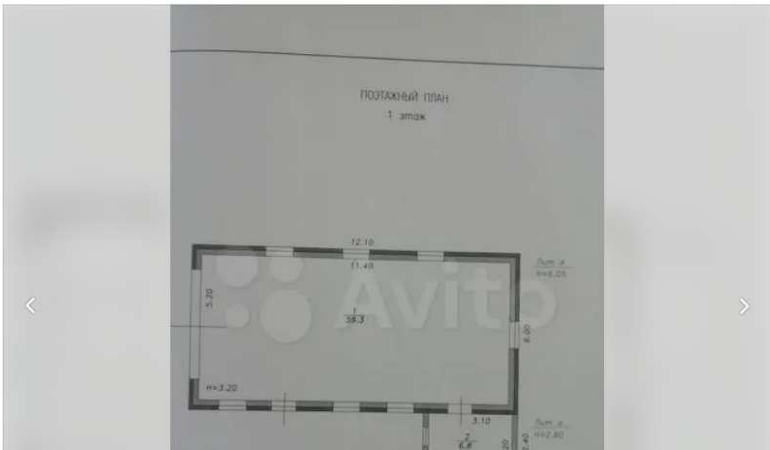
https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_320_m_2285526125

www.avito.ru Офисное помещение, 127.4 м² в Ленинградской | Продажа ком... 69К отзывов

Офисное помещение, 127.4 м²

2 850 000 ₽ ▼
22 370 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 25 января в 11:32



8 958 429-71-42

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

валерий
Частное лицо
На Авито с июня 2016

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Общая площадь: 127.4 м²

Расположение

Краснодарский край, Ленинградский р-н, станция Ленинградская, ул. 302-й Дивизии, 9 [Показать карту](#) ▼

Описание

Продаю недвижимость под коммерцию, 1 этаж - гараж О/П 66.1 м², Н=3,2 м, 2-этаж - офисные помещения 30,5 м², и 14.4 м², установлены сплит системы, электричество - 380 В. Можно использовать под автомойку и т.д., если не дозвонились пишите здесь, перезвоню.

RU 22:18 17.02.2022

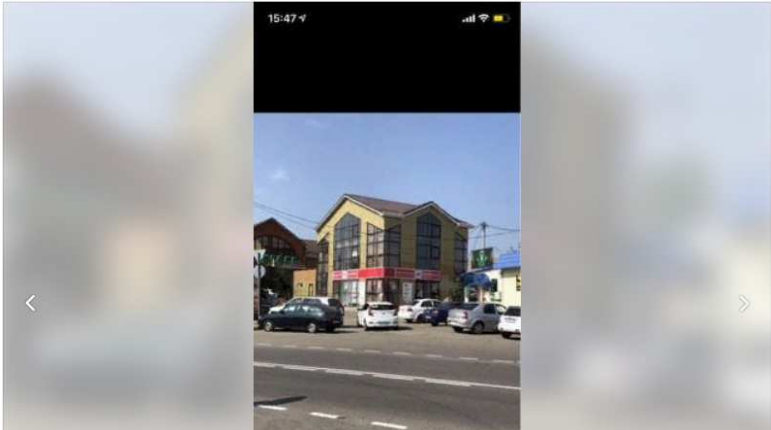
https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_127.4_m_1_508578577

www.avito.ru Торговая площадь, 100 м² в Ленинградской | Продажа коммерч... 69К отзывов

Торговая площадь, 100 м²

3 500 000 ₽ ▼
35 000 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 31 января в 17:41



8 958 426-32-37

Владислав
Частное лицо
На Авито с ноября 2012

[Подписаться на продавца](#)

№ 2111855068, 1417 (+10)

Торговая площадь, 100 м² Владислав 8 958 426-32-37

Описание помещения

Общая площадь: 100 м²

Расположение

Краснодарский край, Ленинградский р-н, станция Ленинградская, ул. Жлобы, 8 [Показать карту](#)

Описание

Продаётся помещение под коммерцию , второй этаж , все коммуникации , отдельный вход , можно использовать под что угодно . Проходное место , центр станции , рядом автостанция , рынок . Шикарная видимость .



https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_100_m_2111855068

