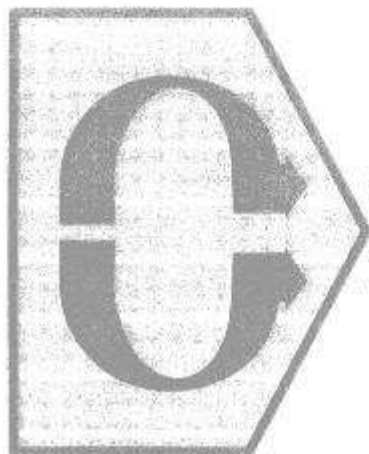


Общество с ограниченной ответственностью



СИНЕРГИЯ

ИНН 5834043000 КПП 583401001
Россия, Пензенская область, 440000
г. Пенза, ул. Суворова, 111
E-mail: synergy08@mail.ru
Тел./факс (8412) 68-58-29

Отчет № 100322/01

об определении рыночной стоимости
объекта капитального строительства,
принадлежащего Молочникову В.С.

Дата оценки:	10 марта 2022 года
Дата составления отчета:	25 марта 2022 года
Заказчик:	ИП Молочников В.С.
Исполнитель:	ООО «Синергия»

ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКАХ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	12
6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	13
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	15
7.1. Процесс проведения оценки	16
7.2. Обзор общепринятых подходов	16
8. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ	19
8.1. Описание района объекта оценки	19
8.2. Описание объекта оценки	21
8.3. Имущественные права	22
8.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
10.1. Макроэкономический обзор	26
10.2. Микроэкономические факторы и социальное положение в регионе	31
10.3. Обзор рынка объекта оценки. Анализ факторов рынка и их влияния	33
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	42
11.1. Выбор используемых подходов	42
11.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом	43
11.3. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	54
11.4. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом	59
11.5. Согласование результатов	68
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В ЗАЛОГЕ	70
13. ВЫВОДЫ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
14. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	72
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	74

г-же Прокопьевой И.А.
финансовому управляющему
ИП Молочников В.С.

Сопроводительное письмо

Уважаемая Ирина Алексеевна!

В соответствии с договором № 03/22-О от «08» февраля 2022 г. между ООО «Синергия» и ИП Молочниковым В.С. специалистами нашей фирмы была произведена оценка рыночной стоимости объекта капитального строительства, принадлежащего ИП Молочникову В.С.

Оценка (в соответствии с заданием на оценку) проводилась с целью определения рыночной стоимости объекта капитального строительства. Предполагается, что результаты оценки, изложенные в прилагаемом к настоящему письму отчете, будут использоваться для отчуждения имущества в ходе процедур банкротства.

Оценка выполнена по состоянию на дату оценки в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами МЭР РФ №№297, 298, 299 от 20.05.15 и ФСО № 7, утвержденного Приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014г.

Часть объекта оценки (помещения под кадастровыми номерами 66:41:0303007:120 и 66:41:0303007:121) находится в залоге: договоры об ипотеке (залоге недвижимости) № 0700100260.112016КЛ/ДИ-01 от 12.12.2016 г. и № 0700100125.012017КЛ/ДИ-01 от 03.05.2017 г.

В настоящем Отчёте объект оценки оценивается как свободный от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав, и рыночная стоимость объекта определяется без учета залога.

Нами не проводилась аудиторская или иная проверка документов финансовой отчетности и иных данных, предоставленных Заказчиком, так же как и легитимности имущественных прав на оцениваемый объект.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут трактоваться и использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета и с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рекомендованная

Рыночная стоимость объекта капитального строительства, принадлежащего ИП Молочникову В.С., по состоянию на 10 марта 2022 г. составляет, округленно:

59 800 000 (Пятьдесят девять миллионов восемьсот тысяч) рублей.

В том числе: рыночная стоимость помещений с кадастровыми номерами 66.41.0303007.120 и 66.41.0303007.121, находящихся в залоге, составляет 44 273 658 руб.

Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим Вас за возможность оказать услугу Вашей организации.

Директор ООО «Синергия»



/В.Р. Дулатова/

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	
Основание для проведения оценки	Договор № 03/22-О от «08» февраля 2022 г.
Дата проведения оценки (дата оценки)	10 марта 2022 г.
Дата осмотра	10 февраля 2022 г.
Дата составления отчета	25 марта 2022 г.
Номер отчета	№ 100322/01
Форма отчета	Полный повестовательный отчет
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование результатов оценки имущества для отчуждения имущества в ходе процедур банкротства
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость.
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	<p>Объект капитального строительства, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • помещение нежилое, площадь 159,2 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:293; • помещение нежилое, площадь 33 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:296; • помещение нежилое, площадь 90,4 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:294; • помещение нежилое, площадь 7,6 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:295; • помещение нежилое, площадь 32,4 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:292; • помещение нежилое, площадь 630,7 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:120 • помещение нежилое, площадь 289,2 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:121. <p>Состав, параметры и характеристики объекта недвижимости приведены в главе 8 настоящего отчета. Перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в разделе 8.4 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к отчету.</p>
Правообладатель	Молочников В.С.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Обременения, ограничения, правоприязания	<ul style="list-style-type: none"> • помещение нежилое, площадь 630,7 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:120 в залоге по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 0700100260.112016КЛ/ДИ-01 от 12.12.2016 г. • помещение нежилое, площадь 289,2 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:121 в залоге по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 0700100125.012017КЛ/ДИ-01 от 03.05.2017 г.
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	
Результаты оценки, полученные:	

в затратном подходе	55 700 000 руб.
в сравнительном подходе	59 300 000 руб.
в доходном подходе	63 300 000 руб.
Вес результата, полученного затратным подходом	0,3
сравнительным подходом	0,3
доходным подходом	0,4
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная с применением различных подходов к оценке, по состоянию на дату оценки составляет	59 800 000 руб.
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой рыночной стоимости	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.</p> <p>Результаты оценки будут использованы для отчуждения имущества в ходе процедур банкротства.</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

	От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
--	---

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Дата проведения оценки:	10 марта 2022 г.
Объект оценки:	<p>Объект капитального строительства, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • помещение нежилое, площадь 159,2 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:293 • помещение нежилое, площадь 33кв.м, кадастровый №66:41:0303007:296; • помещение нежилое, площадь 90,4кв.м, кадастровый №66:41:0303007:294; • помещение нежилое, площадь 7,6кв.м, кадастровый №66:41:0303007:295; • помещение нежилое, площадь 32,4кв.м, кадастровый №66:41:0303007:292; • помещение нежилое, площадь 630,7кв.м, кадастровый №66:41:0303007:120 • помещение нежилое, площадь 289,2кв.м, кадастровый №66:41:0303007:121. <p>Состав, параметры и характеристики объекта недвижимости приведены в разделе 8.2 настоящего отчёта.</p> <p>Перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в разделе 8.4 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к отчету.</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Обременения, ограничения, правоприращения	<ul style="list-style-type: none"> • помещение нежилое, площадь 630,7кв.м, кадастровый №66:41:0303007:120 в залоге по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 0700100260.112016КЛ/ДИ-01 от 12.12.2016 г. • помещение нежилое, площадь 289,2кв.м, кадастровый №66:41:0303007:121 в залоге по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 0700100125.012017КЛ/ДИ-01 от 03.05.2017 г
Тип объекта оценки	Объект капитального строительства (права на земельный участок не входят в объект оценки)
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Правообладатель объекта оценки	Молочников В.С.
Особые условия	Рыночная стоимость объекта оценки определяется без учета стоимости земельного участка
Иные расчетные величины	Рыночная стоимость помещений в залоге в составе рыночной стоимости объекта оценки, а именно: помещение нежилое, площадь 630,7кв.м, кадастровый №66:41:0303007:120 и помещение нежилое, площадь 289,2кв.м, кадастровый №66:41:0303007:121
Цель и предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для отчуждения имущества в ходе процедур банкротства
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты оценки не характеризуются какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Объект оценки оценивается как свободный от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных

	<p>прав.</p> <p>Оценка проводится в предположении отсутствия иных (кроме указанных) обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>6. Расчеты производятся в программе <u>Microsoft Office Excel</u> с использованием функции округления. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление до значимых величин), однако сами расчеты выполняются без округления с точностью, определяющей архитектурой программы.</p> <p>7. Указанная в отчете рыночная стоимость действительна только при условии соответствия данных об объекте оценки его параметрам, конструктивным особенностям и состоянию.</p> <p>8. Итоговый результат определения рыночной стоимости представляется в виде конкретного числа.</p> <p>9. Иные допущения, указание на которые содержатся в тексте отчета</p> <p><u>Допущения в отношении имущественных прав</u></p> <p>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость объекта капитального строительства.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
--	---

2.1. Состав и характеристики объекта оценки

Состав, количественные и качественные характеристики и описание объектов оценки представлены в таблице 5.

3. НОРМАТИВНО ПРАВОВЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Таблица 3

<p>Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки</p>	<p>– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</p> <p>– Приказы Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015г №№297, 298, 299 и Приказ Министерства экономического развития и Российской Федерации от 25.09.2014 № 611 об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.</p> <p>– Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 06.12.2016 № 785 "О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299"</p>
<p>Использованные стандарты и правила оценочной деятельности</p>	<p>– Федеральные стандарты оценочной деятельности, утверждённые Приказами МЭР РФ от 20.05.2015 №№297, 298, 299:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1)», (приказ №297). • Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298). • Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 299). <p>– Федеральный стандарт оценочной деятельности, утверждённый Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014г. № 611:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 7, Оценка недвижимости (ФСО N 7)» <p>– Стандарт НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» СТО АРМО 1.01.2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости».</p> <p>– «Кодекс профессиональной этики оценщиков» – членов «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 12.09.2006 №1..</p> <p>Перечисленные федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 4

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Молочников Владимир Самуилович
Сокращенное наименование	ИП Молочников В.С.
Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП), дата присвоения	308665822500069, дата присвоения 12.08.2008
ИНН /КПП	665897092189 / —
Адрес	Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, с. Балтым, ул. Энтузиастов, д. 9
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Фамилия, имя, отчество	Дулатова Венера Рустямовна:
Почтовый адрес оценщика	620000, г. Пенза, ул. Суворова, д111, офис 231
Место нахождения оценщика	г. Пенза, ул. Суворова, д111, офис 231
Номер контактного телефона	+7(902)2075337
Адрес электронной почты	sinergy08@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП «СРО АРМО», реестровый номер 88, дата вступления 01.12.2006г. Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Ленинская Слобода, д.26, г. Москва, 115280
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (г. Москва) серия ПП № 682409 от 20 мая 2005
Сведения о сдаче обязательного квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат № 030993-2 от 22 октября 2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат № 026635-1 от 28 июля 2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат № 028733-3 от 25 августа 2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».
Дополнительная информация	Член Экспертного совета НП «АРМО» (Решение общего собрания членов партнерства 01-18 от 20.12.2018)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-543-054541/21 от 08.06.2021 г на сумму 10000000 рублей, выданный ОСАО «Ингосстрах» на период с 01.07.2021 г по 30.06.2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Синергия», ИНН 5834043000, г. Пенза, ул. Суворова, 111, e-mail: sinergy08@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Дулатова В.Р. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Дулатова В.Р. не является учредителем, соб-

	<p>ственным, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Дулатова В.Р. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Фамилия, имя, отчество	Сысоева Юлия Валерьевна
Почтовый адрес оценщика	620000, г. Пенза, ул. Суворова, д111, офис 231
Место нахождения оценщика	г. Пенза, ул. Суворова, д. 111, офис 231
Номер контактного телефона	+7(902)2041686
Адрес электронной почты	sinergy08@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<p>Член НП «СРО АРМО», реестровый номер 329, дата вступления 01.11.2005г.</p> <p>Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Ленинская Слобода, д.26, г. Москва, 115280</p>
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	<p>Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (г. Москва) серия ПП № 682422 от 20 мая 2005 года.</p>
Сведения о сдаче обязательного квалификационного экзамена	<p>Квалификационный аттестат № 025593-2 от 22 июля 2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества».</p> <p>Квалификационный аттестат № 025595-3 от 22 июля 2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».</p> <p>Квалификационный аттестат № 025594-1 от 22 июля 2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».</p>
Дополнительная информация	Член Экспертного совета НП «АРМО» (Решение общего собрания членов партнерства 01-18 от 20.12.2018)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-543-054659/21 от 08.06.2021 г на сумму 10000000 рублей, выданный ОСАО «Ингосстрах» на период с 01.07.2021 г по 30.06.2022 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Синергия», ИНН 5834043000, г. Пенза, ул. Суворова, 111, e-mail: sinergy08@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Сысоева Ю.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Сысоева Ю.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим</p>

	<p>имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Сысоева Ю.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Синергия»
Сокращенное наименование	ООО «Синергия»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1085834003562, дата присвоения 10.07.2008
ИНН / КПП	5834043000 / 583401001
Юридический адрес	440000, г. Пенза, ул. Суворова, 111, офис 231.
Фактический адрес	440000, г. Пенза, ул. Суворова, 111, офис 231.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-543-005397/22 от 20.01.2022 г на сумму 5000000 рублей, выданный ОСАО «Ингосстрах» на период с 07.02.2022 г по 06.02.2023
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Синергия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Синергия» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

5. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы мы исходили из следующих предположений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью данного отчета.

Основные предположения

Настоящий отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на открытом и свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в отчете.

Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости оцениваемого объекта *действительно только на дату оценки*, которая определена на 10 марта 2022 года. В соответствии со ст. 12 Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

Оценка была произведена только для указанных целей, строго в соответствии с договором на оценку и техническим заданием. Настоящий отчет действителен только в полном объеме. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом и не может быть использовано для оценки его составных частей.

Ограничения и предположения, относящиеся к оцениваемым правам

Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих права на объект капитального строительства.

Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Предположения, касающиеся информации об объекте и объеме проводимых исследований

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

Предполагается, что данные о параметрах объекта, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Иллюстративного рода материалы (карты, схемы, чертежи, фотографии и т.п.) включены в отчет только для того, чтобы дать представление об оцениваемом объекте. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Предполагается, что объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Расчеты производятся в программе Microsoft Office Excel с использованием функции округления. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление до значимых величин), однако сами расчеты выполняются без округления с точностью, определяющейся архитектурой программы.

Указанная в отчете рыночная стоимость действительна только при условии соответствия данных об объекте оценки его параметрам, конструктивным особенностям и состоянию.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки. Результат оценки представляется в виде конкретного числа.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Особые допущения отсутствуют

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказами МЭР РФ от 20 мая 2015г № 297, 298, 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» и Приказом МЭР РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» применяются следующие термины и определения:

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

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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.

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

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

Кадастровая стоимость объекта оценки – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Закона № 135-ФЗ от 29.07.98г.;

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией;

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- **доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

В отчете также используются следующие специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела:

Затраты на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий;

Затраты на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

7.1. Процесс проведения оценки

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Результат суммарного воздействия всех выявленных, в том числе рыночных факторов на стоимость объекта отражен в итоговом суждении.

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Составление задания на оценку.
3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
5. Анализ Объекта оценки.
6. Интервью с представителями Заказчика и /или Собственника объекта.
7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
8. Анализ рыночной информации (ретроспективной, текущей конъюнктуры и тенденций)
9. Расчет рыночной стоимости.
10. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
11. Составление письменного отчета об оценке.

7.2. Обзор общепринятых подходов в оценке недвижимости

Основными подходами, используемыми при проведении оценки недвижимости, являются:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с зачетом износа и устареваний;

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

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период с зачетом износов и устареваний. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неперменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход определяет стоимость объекта оценки, как стоимость воспроизводства объекта (либо стоимость замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под затратами на воспроизводство объекта оценки понимаются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Под затратами на замещение объекта оценки понимаются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, в результате физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Расчет стоимости прав на земельный участок как незастроенный.

Расчет рыночной стоимости затрат на создание (воспроизведение или замещение) новых аналогичных объектов и определение прибыли предпринимателя.

Определение величины накопленного износа объекта недвижимости.

Уменьшение суммы затрат на создание объекта капитального строительства и прибыли предпринимателя на сумму износа.

Добавление стоимости прав на землю к рассчитанной с учетом накопленного износа стоимости объектов капитального строительства (здания, строения, сооружения и т.п.).

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках или ценах предложений. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи или ценами предложений схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов после внесения в эти цены поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами

или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки в случае использования нескольких подходов к оценке выполняется согласование их результатов либо признание в качестве итоговой величины стоимости одного из подходов. При согласовании результатов расчета стоимости объекта учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку.

Используемые методы дают в общем случае различные результаты, хотя и опираются на собранные данные одного и того же рынка, но проанализированы с позиций трех различных концепций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются: несовершенство рынка (в идеальной модели он должен быть открытым и конкурентным), неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок и т.д.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

8. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

8.1. Описание района объекта оценки

Объект оценки находится в Верх-Исетском районе города Екатеринбурга.

Екатеринбург (с 1924 по 1991 — Свердловск) — административный центр Свердловской области, четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России, транспортно-логистический узел на Транссибирской магистрали, крупный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург — административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона, наделённый статусом центра Уральского федерального округа, из-за чего город ещё называют «столицей Урала».

Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1667 км к востоку от Москвы.

Город расположен на восточном склоне Уральских гор, по берегам реки Исеть, и сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между Европейской и Азиатской частями страны.

Муниципальное образование «город Екатеринбург» делится на 7 административных районов.

Екатеринбург — один из 15 городов-миллионеров России. Численность постоянного населения муниципального образования город Екатеринбург — 1 495 066 человек (на 01.01.2021).

Екатеринбург - крупнейший промышленно-производственный центр России. В структуре промышленного производства 42% приходится на машиностроение, 29% - на металлургию, 13% - на пищевую промышленность.

В Екатеринбурге зарегистрировано более 200 крупных предприятий. В Екатеринбурге располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел ОГК-5», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», «Свердловскэнергообит», концерн «Калина».

Екатеринбург — третий по величине транспортный узел России (после Москвы и Санкт-Петербурга) — здесь сходятся 6 федеральных автотрасс, 7 магистральных железнодорожных линий, а также располагается крупнейший за пределами двух столиц международный аэропорт. Формирование Екатеринбурга как важнейшего транспортного узла во многом обусловлено выгодным географическим расположением города.

Верх-Исетский район г. Екатеринбурга

Верх-Исетский район — один из восьми внутригородских районов города Екатеринбурга. Располагается в западной части Екатеринбурга.

Здесь начинается трасса Екатеринбург — Пермь. На территории района расположены: Администрация Свердловской области, театр драмы, Дворец молодёжи, Центральный стадион, стрельбище Динамо, Уральская государственная медицинская академия, Центр культуры и искусств «Верх-Исетский» (бывший ДК ВИЗ), культурно-выставочный комплекс «Синара Центр», завод электро-медицинской аппаратуры (ЭМА).

Район находится на западе Екатеринбурга, включая в себя часть центра города, расположенную на правом берегу Городского пруда. Его границы проходят по проспекту Ленина и Московской улице. Здесь он примыкает к центральному району города - Ленинскому. Городской пруд и река Исеть отграничивают его от соседнего Кировского района, а железнодорожные пути станции Екатеринбург-Сортировочный – от Железнодорожного района. В состав Верх-Исетского района входят поселки Палкинский Торфяник, Медный, Мичуринский, Московский, Чусовское Озеро. В районе находится более 250 улиц и переулков. Включает в себя микрорайоны: Визовский, Заречный, Московский, Новомосковский, Лесхоз

17 процентов района составляют водоемы: озера Чусовское, Карасье, Половинка, Здохня, Верх-Исетский пруд, Волчихинское водохранилище.

Общая площадь территории Верх-Исетского района составляет 225,75 тыс. га, из них 0,6 процента (1457,28 га) – площадь застроенных территорий, 0,06 процента (133,65 га) – земли промышленности, 0,7 процента (1603 га) – земли сельскохозяйственного назначения.

Численность постоянного населения Верх-Исетского района на 1 января 2020 года составила 226,38 тыс. человек.

На территории Верх-Исетского района расположено всего 14 промышленных предприятий. Самые крупные из них – ЗАО «Уралкабель», ООО «ВИЗ-Сталь», ОАО «Свердловский завод трансформаторов тока», ЗАО «Завод ЭМА», Открытое акционерное общество «ВИЗ». Сфера горнодобывающей промышленности представлена ОАО Карьер «Гора хрустальная», 1 бизнес-инкубатор расположен на территории ОАО «ВИЗ».

Верх-Исетский район считается спальным, так как крупные промышленные, торговые и офисные комплексы сосредоточены вдоль территории завода ВИЗ. В последнее время в районе активно ведется строительство жилья. Так, здесь возводится микрорайон Академический – жилой квартал с торгово-развлекательным центром, парковками, детскими садами и школами. Также в Верх-Исетском районе строится Екатеринбург-Сити – деловой квартал с магазинами, офисами, гостиницами, развлекательными центрами и ресторанами.

Объект оценки находится в западной части района, примыкающей к центру города, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, 2.

Местоположение на карте г. Екатеринбурга представлено ниже на рис. 1



Рис. 1

Локальное местоположение на карте микрорайона представлено ниже на рис. 2

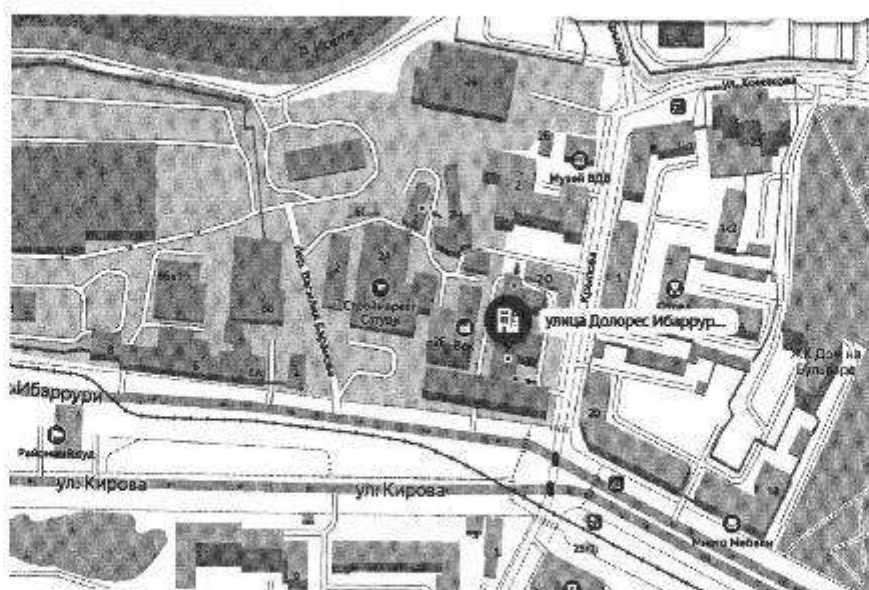


Рис. 2

8.2. Описание объекта оценки.

Оцениваемый объект капитального строительства представляет собой 4-этажное здание с помещениями административного назначения. Оцениваемый объект находится по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, 2 (мкр. ВИЗ, 1 ценовой пояс¹).

Здание расположено на земельных участках с кадастровыми номерами 66 41 0303007 36 (1363 кв.м) и 66 41 0303007 40 (748 кв.м). Однако, права на указанные земельные участки не входят в объект оценки и принадлежат третьему лицу.

Состояние здания удовлетворительное (в соответствии с его возрастом).

Подробное описание оцениваемого объекта представлено в таблице 5.

Описание сделано на основании данных из документов, представленных в разделе 8.4, и результатов осмотра.

Таблица 5

№	Наименование объекта оценки	Имущественные права	Характеристики объекта оценки.
			Состав, общие сведения, конструктивные особенности и другая информация.
1	<p>Объект капитального строительства, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • помещение нежилое, площадь 159,2 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:293; • помещение нежилое, площадь 33 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:296; • помещение нежилое, площадь 90,4 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:294; • помещение нежилое, площадь 7,6 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:295; • помещение нежилое, площадь 32,4 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:292; • помещение нежилое, площадь 630,7 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:120; • помещение нежилое, площадь 289,2 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:121. 	Право собственности	<p>Здание 4-х этажное (лит. Е, Е1, е, е2, е3, е4). Назначение административно. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2. Год постройки (ввода в эксплуатацию): 1954. Группа капитальности I.</p> <p>Площадь застройки 477,1 кв.м. Общая площадь здания по внутреннему обмеру – 1242,5 кв.м. в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • площадь помещение под кадастровым № 66:41:0303007:293 – 159,2 кв.м; • площадь помещение под кадастровым № 66:41:0303007:296 – 33,0 кв.м; • площадь помещение под кадастровым № 66:41:0303007:294 – 90,4 кв.м; • площадь помещение под кадастровым № 66:41:0303007:295 – 7,6 кв.м; • площадь помещение под кадастровым № 66:41:0303007:292 – 32,4 кв.м; • площадь помещение под кадастровым № 66:41:0303007:120 – 630,7 кв.м; • площадь помещение под кадастровым № 66:41:0303007:121 – 289,2 кв.м; <p>Высота основного строения (лит.Е) 18,03 м, высота пристроя (лит.Е1) – 4,57 м, высота пристроя (лит.е) 3,43 м. Объем здания по внешнему обмеру 6827 куб.м. Описание конструктивных элементов. Основное строение (лит.Е), строительный объем 6599 куб.м:</p> <ul style="list-style-type: none"> • фундамент – ж/бетонные блоки, ленточный; • стены кирпичные с утеплителем, облицованы панелями «ФАСТ», цоколь – керамогранит; • -колонны кирпичные; • перекрытия чердачные ж/б плиты, междуэтажные – ж/бетонные, деревянные (между 1 и 2 эт., 2 и 3 эт.); • крыша – металлочерепица; • -полы – бетонные, мозаичные, линолеум по бетону, ламинат, в санузлах – керамическая плитка; • окна – пластиковые стеклопакеты; • двери – металлические окрашенные, филенчатые деревянные. Входная группа алюминиевые металлоконструкции; • -внутренняя отделка: стены– штукатурка, окраска, обои, в санузлах кафель, потолки – побелка, подвесные типа «Армстронг». • инженерные и сантехнические коммуникации: отопление, водоснабжение (горячее и холодное), канализация, электр.

¹В соответствии с делением на ценовые пояса, используемым в базе Уральской палаты недвижимости для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга

№	Наименование объекта оценки	Имущественные права	Характеристики объекта оценки.
			Состав, общие сведения, конструктивные особенности и другая информация.
			<p>тричество, вентиляция (естественная, приточно-вытяжная), телефон, охранная и пожарная сигнализация.</p> <p><u>Пристрой (лит.Е1), строительный объем 190 куб.м:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • фундамент – ж/бетонные блоки, ленточный; • стены кирпичные с утеплителем, облиц панелями «ФАСТ», цоколь – оштукатуренный кирпич; • колошты кирпичные; • перекрытия ж/б плиты • крыша – мягкая кровля; • полы – бетонные, мозаичные; • окна – пластиковые стеклопакеты; • двери – металлические, простые деревянные окрашенные; • внутренняя отделка :стены – масляная краска по штукатурке, побелка, потолки – побелка. • инженерные и сантехнические коммуникации: отопление, водопровод, канализация, электричество, вентиляция (приточно-вытяжная), охранная и пожарная сигнализации. <p><u>Пристрой (лит.е), строительный объем 58 куб.м:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • фундамент – бетонный заливной; • стены и перегородки - пеноблоки; • перекрытия ж/б плиты; • крыша – металлочерепица; • полы – цементная стяжка; • внутренняя отделка :стены – штукатурка, окраска • инженерные коммуникации: электричество <p>Здание относится к классу С. Состояние: может эксплуатироваться в текущем состоянии..</p>

В составе объекта капитального строительства, расположенном по адресу г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2, имеются два помещения, находящиеся в залоге:

1. Помещение нежилое, площадь 630,7 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:120 в залоге по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 0700100260.112016КЛ/ДИ-01 от 12.12.2016г.
2. Помещение нежилое, площадь 289,2 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:121 в залоге по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 0700100125.012017КЛ/ДИ-01 от 03.05.2017г.

8.3. Имущественные права

Оцениваемый объект принадлежит Молочникову В.С. на праве собственности.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта капитального строительства, принадлежащего Молочникову В.С.

Сведения о правообладателе:

- Молочников Владимир Самуилович (паспорт 65 00 № 641959, выдан 27.02.2001 Верх-Исетским РУВД г. Екатеринбург);
- дата рождения – 21.10.1955 ;
- СНИЛС 022-534-731;

Юридическая экспертиза прав не производилась.

8.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

При составлении отчета были использованы следующие документы в копиях:

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-13837031 от 01.02.2022 о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости.
- Выписка из ЕГРН № 99/2021/406583083 от 22.07.2021 на помещение площадью 630,7 кв.м.
- Выписка из ЕГРН № 99/2021/406608603 от 22.07.2021 на помещение площадью 289,2 кв.м.

- Выписка из ЕГРН от 24.03.2020 на помещение площадью 159,2 кв.м.
- Выписка из ЕГРН от 24.03.2020 на помещение площадью 32,4 кв.м.
- Выписка из ЕГРН от 24.03.2020 на помещение площадью 7,6 кв.м.
- Выписка из ЕГРН от 24.03.2020 на помещение площадью 33,0 кв.м.
- Выписка из ЕГРН от 24.03.2020 на помещение площадью 90,4 кв.м.
- Технический паспорт на административно-производственное здание по состоянию на 17.06.2014г.
- Выписка из ЕГРН от 27.06.2019 № 99/2019/269417202 на земельный участок (кадастровый № 66:41:0303007:36).
- Выписка из ЕГРН от 28.06.2019 № 99/2019/269679756 на земельный участок (кадастровый № 66:41:0303007:40).
- Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № 0700100260.112016КЛ/ДИ-01 от 12.12.2016 г.
- Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № 0700100125.012017КЛ/ДИ-01 от 03.05.2017 г

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. Анализ наиболее эффективного использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

9.1. Анализ возможностей использования участка, как свободного

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Как правило, если стоимость свободного участка превышает стоимость земли с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной, однако, в данном случае ситуация иная.

Вид разрешенного использования (назначение): по документу - земли промышленности (для промышленных нужд), фактически – под административное здание.

Согласно заданию на оценку объектом оценки является объект капитального строительства, поэтому анализ наиболее эффективного использования земельного участка не производится.

9.2. Анализ вариантов использования оцениваемого объекта

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определения наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных критериях.

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемнённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.

Юридически допустимо и физически возможно:

Функциональное назначение оцениваемого объекта: административно-офисное.

Объект оценки может использоваться в качестве офисных, административно-производственных площадей без какого-либо значительного переоборудования помещений.

С юридической точки зрения каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству.

Административное здание является многоэтажным и имеет кабинетно-коридорную планировку.

Здание находится недалеко от центра города, в окружении административно-офисной застройки и многоэтажной жилой застройки, его местонахождение относится к зоне Ц-1 (общественно-деловая зона городского центра)².

Здание является административным, что соответствует основному виду разрешенного использования для зоны Ц-1.

Здание может использоваться как административно-офисное (текущее использование).

В качестве торгового здание не может быть использовано в силу особенностей объемно-планировочных решений (коридорно-кабинетная система).

В качестве производственных и складских оцениваемые помещения могут эксплуатироваться с учетом ограничений (так называемые чистые производства – швейные цеха, мастерские по ремонту бытовой техники, типографии и т.п.), накладываемыми санитарными требованиями, предъявляемым к административным зданиям.

Финансово целесообразно:

Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных и экономически целесообразных потенциальных вариантов.

Исходя из анализа состава, состояния, назначения и технических параметров зданий и помещений, их расположения, доступности и т.п., рассмотрим финансовую целесообразность эксплуатации объектов оценки по вышеупомянутым назначениям.

Ставки аренды для административно-офисных площадей являются наиболее высокими среди альтернативных вариантов использования.

Стоимость продажи и арендные ставки для административно-офисных помещений находятся на более высоких значениях, чем для производственной недвижимости, и использование помещений в качестве офисных могло бы быть наиболее эффективным.

Учитывая объемно-планировочные решения, конструктивные особенности административного здания, а также требования, в том числе санитарные, предъявляемые к административным площадям, можно сделать вывод о возможности использования объекта оценки в качестве административного без значительной перестройки и реконструкции. Поэтому наиболее эффективным использованием будет их текущее использование, т.е. в качестве офисов.

Максимальная эффективность. Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.

Кроме сделанных выше выводов по критериям физической возможности, юридической допустимости и финансовой целесообразности, необходимо учесть и реально сложившуюся на рынке практику.

В результате приведенного анализа Оценщик был сделан вывод о текущем варианте использования объектов оценки, как наиболее эффективном. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого здания является его использование в соответствии с текущим функциональным назначением в качестве административно-офисного.

² В соответствии с Генпланом развития г. Екатеринбурга до 2025г., утвержденного Решением Екатеринбургской городской Думы от 06.07.2004 года № 60/1 (с изм.от 30.12.2021).

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Формирование цены на рынке происходит под воздействием внешних и внутренних факторов. Выделяют следующие группы **внешних факторов**:

- макроэкономические факторы;
- микроэкономические факторы;
- социальное положение в регионе.

Макроэкономические факторы характеризуют экономические условия в стране. К макроэкономическим факторам относят:

- валовой внутренний продукт (ВВП);
- уровень инфляции;
- ставки доходности по финансовым инструментам;
- деньги на руках у населения;
- доходы населения;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- состояние торгового баланса;
- индексы потребительских цен на товары и услуги.

Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка определяется микроэкономическими факторами и социальным положением в регионе.

Микроэкономические факторы описывают экономическое положение в отдельном регионе.

Среди них выделяют следующие факторы:

- общая экономическая ситуация в регионе;
- темпы развития региона;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- инвестиционный поток.

Социальное положение в регионе характеризуются следующими факторами:

- доля трудоспособного населения в общей численности населения;
- миграционные потоки;
- демографическая ситуация;
- уровень безработицы в регионе.

К **внутренним факторам** относят:

- институциональные факторы (государственное регулирование, налоговое регулирование);
- динамичность (инерционность) рынка;
- динамика объема и соотношение спроса и предложения;
- соотношение цен первичного и вторичного рынка;
- информационная обеспеченность и открытость рынка.

10.1. Макроэкономический обзор.

Обзор мировой экономики –2021 год

ВВП служит широким индикатором экономического производства страны. Он измеряет общую рыночную стоимость конечных товаров и услуг, произведенных в стране за определенный период времени, например квартал или год. Кроме того, ВВП также учитывает объем услуг, предоставляемых государством, таких как деньги, потраченные на оборону, здравоохранение или образование.

Наибольший вклад в мировую экономику вносят США: на ВВП США (22,9 трлн \$) приходится примерно 25% мировой экономики, доли, которая на самом деле изменилась значительно за последние 60 лет. Финансы, страхование и недвижимость (4,7 триллиона долларов) вносят наибольший вклад в экономику страны, за ними следуют профессиональные и деловые услуги (2,7 триллиона долларов) и правительство (2,6 триллиона долларов).

Экономика Китая занимает второе место в номинальном выражении с ВВП около 17 триллионов долларов. Она остается крупнейшим производителем в мире по объему производства, включая, в частности, производство стали, электроники и робототехники.

Крупнейшей экономикой Европы является Германия, которая экспортирует примерно 20% автомобилей в мире. В 2019 году общий объем торговли составил почти 90% ВВП страны.

(Реальный ВВП, годовая изменчивость в %)	ИТОГИ		ПРОГНОЗ	
	2021	2022	2023	
Среднемировое значение	5,9	4,4	3,8	
Страны с развитой экономикой	5,0	3,9	2,6	
США	5,6	4,0	2,6	
Зона Евро	5,2	3,9	2,5	
Германия	2,7	3,8	2,5	
Франция	6,7	3,5	1,8	
Италия	6,2	3,8	2,2	
Испания	4,9	5,8	3,8	
Япония	1,6	3,3	1,8	
Великобритания	7,2	4,7	2,3	
Канада	4,7	4,1	2,8	
Другие страны с развитой экономикой	4,7	3,6	2,9	
Страны с развивающейся экономикой	6,5	4,8	4,7	
Страны Азии	7,2	5,9	5,8	
Китай	8,1	4,8	5,2	
Индия	9,0	9,0	7,1	
ASEAN-5	3,1	5,6	6,0	
Европейские страны	6,5	3,5	2,9	
Россия	4,5	2,8	2,1	
Латинская Америка и Карибский бассейн	6,8	2,4	2,6	
Бразилия	4,7	0,3	1,6	
Мексика	5,3	2,8	2,7	
Ближний Восток и Центральная Азия	4,2	4,3	3,6	
Саудовская Аравия	2,9	4,8	2,8	
Африка к югу от Сахары	4,0	3,7	4,0	
Нигерия	3,0	2,7	2,7	
Южная Африка	4,6	1,9	1,4	
Меморандум				
Формирующийся рынок со средним доходом	6,8	4,8	4,6	
Развивающиеся страны с низким уровнем дохода	3,1	5,3	5,5	

Источник: МВФ, январь 2022 года.

В 2021 году мировая экономика восстанавливалась немного быстрее прогнозов. МВФ прогнозировал в конце 2020 года рост в 5,2% в 2021-м, к концу 2021 года прогноз был пересмотрен до 5,9%. Хотя на докризисный тренд вернулось мало стран, в среднем на восстановление предкризисного ВВП ушло всего полтора года. Как скорость, так и структура восстановительного роста значительно отличалась между странами. В США быстрый рост сопровождался недостатком работников. В Европе медленный рост сочетался с малыми потерями на рынке труда. Антиковидные меры оказывали положительное влияние на эпидемиологическую ситуацию, но замедляли восстановление экономики.

Ограничения способствовали изменению структуры потребительского спроса, от услуг к товарам. Сектор услуг из-за сохранения антиковидных мер полностью пока так и не восстановился. Из-за закрытых границ продолжает сильно страдать туристический сектор. С другой стороны, продолжается бурный рост онлайн-сервисов: выручка подписок на музыку выросла на 18,5%, сотни миллионов новых подписчиков появилось у онлайн-кинотеатров. Неожиданностью оказался масштаб увеличения спроса на товары длительного пользования. Частичный переход на онлайн работу и образование привёл к дополнительным покупкам недвижимости, бытовой техники, стройматериалов, электроники и дал импульс мировой торговле.

В долларовой выражении международный экспорт и импорт по данным ООН в 2021 году вырос на 23% г/г, на 11% выше доковидного уровня. При этом, как и в прошлом году, торговые потоки были очень волатильными из-за логистических ограничений и резких изменений спроса. Больше всего выросла торговля энергоресурсами при резком росте цен на них. Кратно выросла цена на природный газ. Отдельного внимания заслуживает и дефицит чипов на мировом рынке, который может увеличиться в следующем году. С большой вероятностью на мировую торговлю в 2021

году могут повлиять и геополитические события в Азии и Африке.

В условиях быстрого восстановления спроса мировая инфляция ускорилась с 2,1% до 5,7% г/г к середине декабря. Поддержку спросу оказывают накопленные сбережения и стимулирующая экономическая политика. Вторым важным фактором, стимулирующим инфляцию, стали логистические

трудности, которые сдерживают предложение товаров. Учитывая смещение спроса от услуг к товарам, которые требуют больших транспортных издержек, это создает дополнительное инфляционное давление. Отметим, что нарушение производственных цепочек поставок вызвано одновременно двумя факторами: высоким спросом на промышленные товары и карантинными мерами, которые ведут к нехватке ресурсов для разгрузки судов и дефициту складских помещений. Напряженность на рынке логистических услуг демонстрирует индекс контейнерных перевозок Shanghai Containerized Freight. С начала года показатель вырос почти в два раза.

Наряду с нарушением мировых производственных цепочек наблюдается быстрый рост цен на сырьевые товары и металлы. Нефть марки Urals подорожала на 37%, газ на европейском рынке почти в 9 раз, индекс Лондонской биржи металлов увеличился на 25%. Ускоренные темпы роста цен наблюдались и на продукты питания. Индекс ФАО за 11 месяцев вырос больше чем на 20%. Быстрее всего росли цены на масло, сахар и зерновые. Во многом это объясняется снижением экспортных поставок и более слабым урожаем.

Несмотря на ускорение инфляции, долгосрочные рыночные инфляционные ожидания в большинстве развитых стран находятся вблизи целевых показателей денежно-кредитной политики. В США пятилетние инфляционные ожидания находятся на уровне около 2,7%, что соответствует возвращению инфляции к цели в течение примерно двух лет. Ожидания в еврозоне выросли и достигли целевых значений. В Японии рыночные инфляционные ожидания остаются существенно ниже целевого уровня. Признаки фиксации инфляционных ожиданий наблюдаются в некоторых странах с формирующимся рынком, в том числе Индии, Индонезии, России и Южной Африке. В то же время, инфляционные ожидания населения и производителей выросли гораздо сильнее.

В ответ на быстрый рост цен большинство центральных банков начали переходить к повышению ставок либо ужесточению риторики. В частности, Банки России, Казахстана, Чехии, Венгрии и Польши начали повышать ставки еще в середине года. Из развитых стран первой в августе повысила ставку Южная Корея, а Великобритания сделала это в декабре. Однако с учетом текущей инфляции и инфляционных ожиданий денежно-кредитная политика в странах пока остается нежесткой.

В то же время ФРС заявила об ускорении сворачивания программы количественного смягчения: объем покупок с середины января снизится на \$30 млрд и составит \$60 млрд. Таким образом, при сохранении объявленных темпов программа завершится в марте и вскоре после этого ФРС планирует приступить к повышению ставок.

Центральные банки, вероятно, продолжат ужесточать денежную политику. Медианный прогноз ФРС предполагает три повышения ключевой ставки в 2022 г.: 10 из 18 членов Комитета по операциям на открытом рынке ожидают рост ключевой ставки до 0,75-1%. Ускорение нормализации денежно-кредитной политики в развитых стран может привести к оттоку капитала и ослаблению валюты в развивающихся странах. В свою очередь, это потребует большего ужесточения денежно-кредитных условий от развивающихся стран.

Прогноз на 2022 год.

В США в следующем году рост экономики ожидается на уровне 4%. Инфляция сохранится повышенной, однако постепенное решение логистических проблем способствует замедлению роста цен к концу года. Кроме того ужесточение ДКП охладит потребительский спрос. В долгосрочном периоде поддержку экономике будут оказывать бюджетные расходы. В 2021 г. был принят инфраструктурный план, предполагающий расходы на \$1,2 трлн в течение пяти лет. На рассмотрении также находится план инвестиций в социальную и экологическую инфраструктуру Build Back Better на \$1,75 трлн на 10 лет.

В Еврозоне в 2022 г. прогнозируется рост экономики на 4,2%. Инфляция в 2021 г. достигла рекордных уровней: по итогам ноября показатель составил 4,9% г/г. В декабре прогнозы по инфляции были сильно пересмотрены по сравнению с более ранними версиями: по итогам 2022 г. ожидается инфляция на уровне 3,2% г/г против 1,7% в предыдущем прогнозе. ЕЦБ при этом ожидает стабилизацию цен на энергоносители и улучшение ситуации с поставками в 2022 г., что уменьшит ценовое давление.

В отличие от ряда центральных банков, которые либо уже повысили ключевые ставки, либо анонсировали подобные планы, ЕЦБ не давал сигналов по ужесточению ДКП, ключевые процентные ставки оставались на прежнем уровне в течение всего 2021 г. ЕЦБ предполагает временный характер высокой инфляции и прогнозирует постепенное снижение в 2022 г. Кроме того, ЕЦБ объявил о некотором расширении стимулов в 2022 году: после завершения покупок активов в рамках программы РЕПР в марте текущего года будут увеличены темпы покупок в рамках АРР.

Рост экономики Китая существенно замедлился в текущем году. По итогам 2021 года рост ВВП

ожидается на уровне 8% за счёт эффекта базы. Во многом текущая ситуация объясняется масштабным ужесточением гос. регулирования: были затронуты технологический сектор, частное образование, финансы, недвижимость. В частности, власти приняли более строгий закон о конфиденциальности персональных данных, а также правила, ограничивающие деятельность компаний, занимающиеся частным репетиторством по основным школьным предметам. Как результат, капитализация многих китайских компаний значительно потеряла в стоимости в текущем году.

Торможение экономического роста во втором полугодии было вызвано энергетическим кризисом в стране. Рекордный рост мировых цен на уголь и газ, отказ от импорта угля из Австралии, возросший спрос на электроэнергию со стороны предприятий, ужесточение экологических стандартов перед Олимпиадой и в рамках «зеленого перехода» — всё это привело к нехватке электроэнергии в стране. Для решения проблемы власти наращивают импорт угля (+10,6% г/г в январе-ноябре), а также повысили потолок роста цен на электроэнергию с 10 до 20% для стимулирования производства энергии.

Фактором риска как для китайской, так и для мировой экономики стали проблемы в корпоративном секторе страны, долг которого достиг 157% в ИП 2021 г. Производство и услуги в секторе недвижимости, по оценкам, составляют 29% ВВП Китая, поэтому спад в секторе существенно повлияет на экономическую активность даже при отсутствии финансового кризиса. Кроме того, уязвимым к резким изменениям в секторе является потребительский спрос, так как 78% активов китайских граждан сосредоточено в недвижимости по сравнению с 35% в США. Высокая доходность (+16% в реальном выражении за последние пять лет) и ограниченные возможности инвестирования сделали китайский рынок недвижимости выгодной инвестицией для граждан. В целом, ситуация на рынке недвижимости выглядит управляемой с точки зрения властей. Однако увеличение количества дефолтов и реструктуризаций долгов частных застройщиков в следующем году кажется неизбежным.

Перечисленные выше факторы сохранятся и в 2022 г., оказывая дальнейшее давление на экономический рост страны. Кроме того, среди ограничивающих факторов остаются пандемия, нехватка полупроводников и сбой в цепочках поставок. По оценкам, рост ВВП составит около 5%.

Россия

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объём строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре-декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объём платных услуг населению — на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания — на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года).

Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. В ежемесячном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма). В декабре 2021 по отношению к соответствующему периоду 2020 инфляция на продовольственные товары составила 10,62%, на непродовольственные товары 8,53%. Услуги подорожали на 4,98%.

Инфляция в январе 2022 г. в ежемесячном выражении составила 0,99% м/м, в годовом выражении – 8,73% г/г. Основной вклад в инфляцию продолжает вносить рост цен на продовольственные товары (1,44%). Непродовольственные товары в январе 2022 по отношению к декабрю 2021 подорожали на 0,67%.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19
Экономическая активность						
ВВП¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19
Рынок труда и доходы населения						
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,6 ³	-	-	-	-
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-
SA	-	-	4,3	-	4,2	-

10.2. Микроэкономические факторы и социальное положение в регионе

Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-декабре 2021 года

Промышленность

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, в январе – декабре 2021 года составил 3066,2 млрд. рублей, или 126,4% к уровню января – декабря 2020 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 2543 млрд. рублей, или 124,2% к уровню января – декабря 2020 года,

- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 252,3 млрд. рублей, или 106,7%,

- добыча полезных ископаемых – 163,6 млрд. рублей, или рост в 1,8 раза.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций в январе – декабре 2021 года составил 98,8% к уровню января – декабря 2020 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – декабре 2021 года к уровню января – декабря 2020 года составили:

- обрабатывающие производства – 97%,

- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 103,2%,

- добыча полезных ископаемых – 103,4%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 1,4 раза к уровню января – декабря 2020 года, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 23,8%, мебели – на 9,1%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 5,5%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 103,2% к уровню января – декабря 2020 года.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, по предварительным данным Свердловскстата, в январе – декабре 2021 года в фактических ценах составил 99,3 млрд. рублей, или 92,4% к уровню января-декабря 2020 года в сопоставимых ценах.

В январе – декабре 2021 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство яиц на 5,3% к уровню января – декабря 2020 года, снизилось производство молока на 0,3%, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) – на 9,4% к уровню января – декабря 2020 года.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – декабре 2021 года составил 267,1 млрд. рублей, или 109,9% к уровню января – декабря 2020 года в сопоставимых ценах.

По данным Свердловскстата, в январе – декабре 2021 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2888,2 тыс. кв. метров, или 121,7% к уровню января – декабря 2020 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1349,5 тыс. кв. метров введенного жилья (46,7% от общего объема введенного жилья), или 130,6% к уровню января – декабря 2020 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – декабре 2021 года составил 9011,2 млн. тонно-км, или 137,7% к уровню января – декабря 2020 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – декабре 2021 года перевезено 31,5 млн. тонн грузов, или 91,9% к уровню января – декабря 2020 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – декабре 2021 года составил, по данным Свердловскстата, 1215,1 млрд. рублей, или 101% в сопоставимых ценах к уровню января – декабря 2020 года.

Оборот общественного питания в январе – декабре 2021 года сложился в сумме 47,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 117,6% к уровню января – декабря 2020 года.

Демографическая ситуация

Демографическая ситуация в Свердловской области в январе – декабре 2021 года, по оперативным данным Свердловскстата, характеризуется следующими данными:

родилось 43 004 детей (97,8% к уровню января – декабря 2020 года);

умерло 76 873 человек (114,1% к уровню января – декабря 2020 года).

Естественная убыль населения составила 33 869 человек.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 января 2022 года составила 23 237 человек (на 01.01.2021 – 114 229 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 января 2022 года составил 1,10% (на 01.01.2021 – 5,39%).

По статистическим данным за январь – ноябрь 2021 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – ноябре 2021 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 527,9 млрд. рублей, что в 2,3 раза выше уровня января – ноября 2020 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – ноябре 2021 года составила 560,9 млрд. рублей, что в 1,9 раза выше уровня января – ноября 2020 года.

Заработная плата

В январе – ноябре 2021 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 47 107 рублей (110% к уровню января – ноября 2020 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 51 513,9 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,5 раза), металлургическом производстве, производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 24%), в добыче полезных ископаемых (на 16%), в производстве химических веществ и химических продуктов, в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 13%), в производстве прочих готовых изделий и в производстве машин и оборудования (на 8%).

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству бумаги и бумажных изделий (122,4% к уровню января – ноября 2020 года), в сфере добычи полезных ископаемых (116,4%), в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (116,1%), в строительных организациях (115,9%), в организациях по производству резиновых и пластмассовых изделий (115,7%), в гостиницах и предприятиях общественного питания (114,2%), в металлургическом производстве (113,9%).

10.3. Обзор рынка объектов оценки. Анализ факторов рынка и их влияния³.

Факторы рынка и их влияние.

Формирование цены на рынке недвижимости происходит под воздействием внешних и внутренних факторов. Внешние факторы делятся на группы: макроэкономические, микроэкономические, социальное положение в регионе.

К внутренним факторам рынка недвижимости относят: институциональные факторы, динамичность (инерционность) рынка, динамику объема и соотношения спроса и предложения, соотношение цен первичного и вторичного рынка, информационную обеспеченность и открытость рынка.

Макроэкономические факторы характеризуют экономические условия в стране. В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП. При экономических кризисах на стоимость недвижимости оказывают влияние и другие макроэкономические факторы.

Наиболее важными макроэкономическими факторами внутри страны, оказывающими влияние на рынок недвижимости, являются уровень ВВП и темпы его роста, динамика промышленного производства, динамика иностранных и отечественных инвестиций, динамика создания новых бизнесов, динамика реальных доходов и расходов населения и т.д.

Несмотря на сохранение некоторой неопределенности в связи с продолжением пандемии коронавируса, в 2021 году мы наблюдали не только рост экономики России, но и восстановление рынка инвестиций в недвижимость. По оценке Банка России, в 2021 году рост ВВП составит 4-4,5%, а Министерство Экономического развития ждет увеличения ВВП до 4,2% в годовом сопоставлении, что превышает ожидания по сравнению с прошлым годом (в сентябре 2020 года базовый прогноз Минэкономразвития составлял 3,3%).

К основным факторам, положительно повлиявшим на российскую экономику, можно отнести рост мирового ВВП (по оценке Oxford Economics мировая экономика вырастет на 5,8% в 2021 году), динамику цен на нефть (в декабре 2021 года цена на нефть марки Urals выросла до 70,5 долл. США за баррель по сравнению с 49,1 долл. США за баррель в конце прошлого года), а также бум кредитования внутри страны также внесли вклад в рост валового продукта.

Успешное восстановление мировой экономики после неопределенности 2020 года положительно сказывается на объемах инвестиций в недвижимость в мире, которые практически достигли рекордных результатов 2018-2019 годов: по предварительным оценкам CBRE, в 2021 году общий объем глобальных инвестиций достиг 1,05 трлн долл. США, увеличившись на 22% по сравнению с 2020 годом.

Что касается российского рынка недвижимости, то по предварительным результатам 2021 года общий объем инвестиций составит 390 млрд руб., что выше на 28% по сравнению с предыдущим рекордом 2017 года и на 37% превышает итог 2020 года. Данному результату способствовал рекордный объем инвестиций в площадки под жилье, который составит порядка 50% или около 200 млрд руб. в общем объеме вложений.

³ Источники и материалы, используемые при подготовке раздела 10.3, указаны в п.7 раздела 15

Что касается коммерческой недвижимости, то рост арендных ставок и активный спрос привели к тому, что инвестиции в склады выросли до 69 млрд руб. против 56 млрд руб. в прошлом году (+24% по сравнению с 2020 годом). Ожидается, что в 2021 году инвестиции в коммерческую недвижимость России достигнут порядка 190 млрд руб., оставаясь на уровне 2020 и 2019 годов, однако все еще отставая от рекордных пиков 2016-2017 годов, когда данный показатель превышал 270 млрд руб. Эксперты CBRE отмечают повышенный интерес к строящимся объектам в 2021 году: их доля составила 63% от общего объема инвестиций (по сравнению с 56% в прошлом году). Однако в структуре сделок с коммерческой недвижимостью инвесторы предпочитают существующие объекты, на долю которых пришлось 70% от общего объема. Также основной спрос со стороны инвесторов был сосредоточен на активах, расположенных в Москве (73% от общего объема вложений в 2021 году).

По прогнозам на 2022 год аналитики CBRE ожидают сохранения общего объема инвестиций на том же уровне: вложения достигнут порядка 390 млрд руб., при этом произойдет перераспределение в сторону коммерческой недвижимости и сокращение доли инвестиций в площадки под жилье. В следующем году вложения могут быть перераспределены следующим образом: жилой сегмент скорее всего сократится с порядка 50% до 25% от общего объема, а доля вложений в коммерческую недвижимость может вырасти с 50% до 75% за счет отложенного спроса и сильного офисного рынка, а также благодаря продолжению бума в складском сегменте.

Один из главных сдерживающих факторов экономики – высокая инфляция: по данным ЦБ рост потребительских цен в 2021 году составит 7,7-7,8%. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики, в следующем году инфляция снизится до 4,0-4,5% и в дальнейшем будет находиться на уровне 4%, в связи с чем в 2022 году ожидается рост ключевой ставки как инструмента борьбы с ростом потребительских цен (напомним, что в начале декабря 2021 года она составляла 7,5%, однако, по заявлению регулятора, в целях борьбы с инфляцией, на декабрьском заседании ключевая ставка была повышена до 8,5%). Соответственно по прогнозам CBRE в краткосрочной перспективе уровень доходности может колебаться в зависимости от изменений ключевой ставки.

2021 год однозначно можно назвать «золотым» для складского рынка: в этом году он не только продемонстрировал устойчивость в условиях пандемии, но и усилил свои позиции. Так, были обновлены рекорды спроса и предложения. К концу года годовой спрос приблизится к 4 млн кв. м, что в 1,6 раз больше, чем в 2020 году. Годовой объем строительства вырос на 63%: по итогам 2021 года его значение достигнет 3 млн кв. м.

Сегодняшний складской рынок можно назвать рынком арендодателя. Дефицит свободных площадей при сохраняющемся высоком спросе является одним из ключевых драйверов роста ставок аренды. Например, в Московском регионе, по прогнозам CBRE, значение базовой ставки аренды в складах класса А достигнет 5 100 руб. за кв. м в год, при том, что на конец прошлого года она составляла 3 960 руб. за кв. м в год (+29% за двенадцать месяцев). Однако надо сказать, что несмотря на такой существенный прирост, в абсолютном выражении фактически наблюдается возвращение значений арендных ставок к уровню 2013-2014 годов, а с поправкой на инфляцию нынешние ставки гораздо ниже максимальных значений тех лет.

Ещё одной характеристикой складского рынка в настоящее время является приход новых игроков. Складские проекты запускают девелоперы из других сегментов, а девелоперские компании, реализующие проекты в других регионах, выходят на рынки Москвы и Петербурга. Кроме того, владельцы земельных участков задумываются об инвестициях в логистику и прорабатывают складские проекты. Приход новых «лиц» – не частое явление. В целом, на рынке сложился определённый пул игроков и его обновление – один из показателей «золотых времен». В последний раз аналогичная ситуация наблюдалась в 2013 году.

Повышен интерес к складской недвижимости и со стороны инвесторов. Склады сегодня – это крайне привлекательный инвестиционный продукт. Внимание инвесторов направлено как на новые built-to-suit проекты, так и на объекты вторичного рынка в наиболее востребованных субрынках.

Появление новых форматов характерно и для городской логистики, являющейся объектом особого внимания в последнее время по причине высокой привлекательности для арендаторов и практически полного отсутствия доступного качественного предложения.

«Гиперактивность» в складском сегменте наблюдается не только в Москве, но и во всех крупнейших городах России. В 2021 году более трети всего объема сделок пришлось на региональные рынки. Сейчас многие федеральные компании развивают логистику уже не только в городах-миллионниках, но и в менее крупных.

«Золотая эпоха» складского рынка не закончена, он продолжит расти и развиваться. В целом, по оценкам CBRE, в 2022-2023 гг. спрос сохранится на высоком уровне (3-3,5 млн кв. м в год). Локо-

мотивами продолжают оставаться онлайн-ритейлеры, ещё одним драйвером спроса может стать food-ритейл, развивающий формат дискаунтеров. Появление новых игроков и реализация новых проектов позволит увеличить и объём предложения: в 2022 году объём нового строительства составит 3-3,3 млн кв. м, из них более трети придётся на региональные рынки.

Что касается торговых центров, то объёмы строительства растут, при этом меняются форматы. Общая площадь ТЦ, открытых в 2021 г. в России, станет максимальной за последние 5 лет и составит 843 тыс. кв. м. Это на 10% больше, чем в 2019 году, и на 37% больше, чем в 2020. При этом, в Москве объём введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 5% по сравнению с 2020 годом, а в регионах на 102%. Характер объектов отличается в зависимости от рынка. В регионах преобладают крупные масштабные проекты, тогда как в Москве новое предложение формируют современные форматы с меньшей средней площадью объекта. Одновременно с этим многие ранее построенные ТЦ запланировали реконцепцию, необходимую для адаптации под интересы сегодняшнего потребителя.

Несмотря на все сложности, многие операторы продолжают развитие, и спрос на площади сохраняется. В то же время продолжение существования в кризисных реалиях привело к заметной трансформации структуры спроса и его перераспределению.

В структуре сделок, совершенных CBRE, высокая активность fashion-сегмента сохраняется, но его доля в структуре спроса заметно ниже 2019 и 2020 годов. Так, в 2020 году спрос упал на 4 процентных пункта в сравнении с 2019 годом, а в 2021 на 10 процентных пунктов в сравнении с 2020. Заметен в структуре спроса и очевидно наиболее устойчивый к «пандемийным» ограничениям сегмент фуд-ритейла.

В 2021 году доля супермаркетов составила 13% от общего количества занимаемых площадей. Среди арендаторов торговой недвижимости появляются и нестандартные для таких объектов: в уходящем году в структуре спроса появились коворкинги. Их доля в общей структуре сделок 2021 года составила 10%.

Тем не менее, текущий период является переходным и нельзя говорить о долгосрочности «общей картины», которая наблюдалась в 2021 году. Посещаемость: трафик остается низким, но ситуация постепенно улучшается. Конверсия остается высокой. Уровень посещаемости торговых центров – ключевой фактор, определяющий развитие ситуации в сегменте. Арендаторам и арендодателям в торговых центрах пришлось продолжить существование в реальности периодических волн Covid-19 и введения ограничений. В периоды локдаунов собственники готовы идти на разумные и логичные, но краткосрочные уступки, что позволяет им сохранить свой пул арендаторов и снизить риски роста доли свободных площадей.

«Трафик» посетителей в торговых объектах по-прежнему низкий, но выше показателей 2020 года, и характеризуется более высокой конверсией – тот, кто пришёл в торговый центр, с наибольшей вероятностью совершит покупку. Планируемые ограничения на посещение общественных мест без QR-кода определённо приведут к заметному снижению трафика в ТЦ (что мы уже наблюдали в некоторых регионах). Тем не менее, это скорее краткосрочная история, которая может дать долгосрочный эффект в виде более высоких темпов вакцинации и нормализации ситуации с COVID-19, а значит возвращения покупателей в торговые центры.

Ускоренный переход определенной части розницы в онлайн «благодаря» пандемии не стал угрозой для ТЦ. Офлайн и онлайн по-прежнему существуют гармонично. Торговые центры останутся каналом продвижения e-commerce. Физические магазины станут центром формирования клиентского опыта и местом демонстрации сильных сторон бренда. Торговые центры уходят от имиджа закрытой коробки со стандартным набором арендаторов. Все большее внимание уделяется зонам благоустройства и отдыха, созданию общественных пространств, продолжается дальнейшее увеличение доли сегмента кафе и рестораны, а также развлекательной составляющей, расширяется пул арендаторов, характеризующихся регулярным помещением (фермерские продуктовые лавки, операторы сферы услуг, пункты выдачи, спортивный досуг, офисная функция, образование).

Рынок стрит ритейла по-прежнему восстанавливается после кризисного 2020 года. Доля свободных площадей сохраняется на высоком уровне с середины 2020 г. Значительная часть пустующих сегодня помещений являются системно невостребованными, т. е. предлагаются на рынке более 12 месяцев, что сильно превышает средний срок экспонирования.

Кроме того, произошел рост общего количества помещений. Это связано с тенденцией деления крупных помещений на более мелкие (как делением на отдельные лоты, так и формированием секций в составе одного помещения).

Пандемия и вводимые ограничения не повлияли на структуру открытий, но снизили их общее количество. В целом, структура новых открытий в 2021 году осталась неизменной. Развитие всех ри-

тейлеров остается очень точечным – если ранее они говорили про округ или улицу, то сегодня все чаще в запросах есть конкретный адрес и номер дом.

Темпы восстановления рынка офисной недвижимости в 2021 году превзошли все ожидания. Во второй половине года ввиду отсутствия жестких ограничений на работу из офиса спрос начал расти активнее, чем ожидалось в начале года. Компании более интенсивно возвращали сотрудников в офисы, многие возобновили проекты по расширению и/или смене офиса. По итогам 2021 года объем сделок аренды и купли-продажи составит 1,5 млн кв. м, что на 20% больше показателя за 2020 год, но все еще меньше рекордного 2019 года на 13%.

Интерес пользователей увеличивается к офисными помещениям класса А. Компании стремятся организовать современное офисное пространство для своих сотрудников, которое будет заключать в себе не только гибкую планировку, но технологичное наполнение для создания комфортных условий сотрудников в офисе и на «удаленке». Таким образом, объем новых сделок в сегменте класса А составит 500–550 тыс кв. м по итогам 2021, что на 36-50% и 10-20% больше аналогичных показателей за 2020 и 2019 годы, соответственно.

В 2022 году спрос продолжит увеличиваться, при этом транзакционная активность будет ограничена доступным предложением, доля свободных площадей будет сокращаться. CBRE не исключает, что в 2022-2024 годах объем сделок может достигать 2 млн кв. м в случае реализации крупных сделок в отношении будущей вещи или bts-проектов. Динамика сделок будет зависеть от наличия консенсуса сторон, а именно согласия в отношении готовности входить в проекты на ранней стадии строительства и условий их реализации.

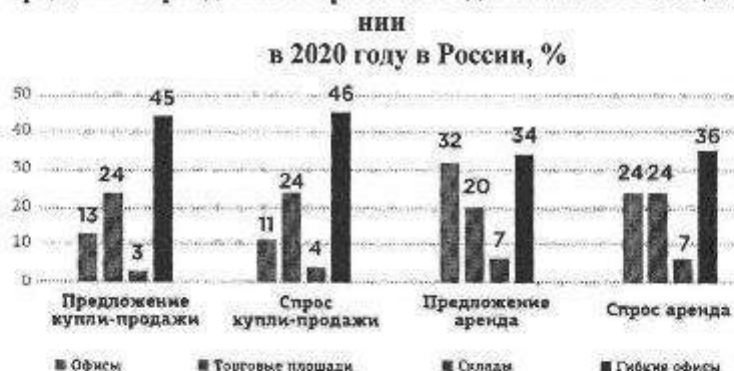
Доля свободных площадей уже достигла уровня до пандемии, 8% (против 9% по итогам 2019 года).

По итогам 2021 года увеличение объемов нового строительства не окажет существенного влияния на объем доступных площадей. Многие новые объекты либо строятся для конкретных компаний, либо площади контракуются на этапе строительства. Ввиду сохранения дефицита доступных площадей в новых проектах ожидается рост спроса на bts проекты (строительство под нужды конкретной компании).

На фоне роста спроса и сокращения доступных площадей ставки аренды возвращаются на траекторию устойчивого роста. Пандемия стала сдерживающим фактором для роста ставок аренды, увеличение которых ожидалось еще в 2020 году. При этом, несмотря на негативный внешний фон 2020 года, ставки аренды продемонстрировали устойчивость.

Итак наиболее востребованы у инвесторов в 2021 году были складские и офисные помещения, торговые объекты на пешеходных улицах. При выборе недвижимости они учитывают локацию, наличие гипермаркетов, коммерческих зданий рядом. Чаще всего в этом году покупали площади в новостройках на первой линии по цене до 30–40 млн руб. под продуктовые магазины и аптеки. Аналитики прогнозируют рост инвестиций в коммерческую недвижимость до 290 млн руб. Динамика продолжилась в 2022 году, темпы роста инвестиций сократятся после окончания пандемии.

Доля купли-продажи и аренды коммерческой недвижимости в общем спросе и предложении



В целом, спрос на коммерческую недвижимость в России вырос за 2021 год на 15% (с сентября 2020 по сентябрь 2021 года). По данным «Авито.Недвижимость», за 9 месяцев 2021 года спрос на гибкие офисы увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2020 года на 25%, на офисные помещения – на 26%, на складские помещения – на 17%, на торговые площади – на 12%.

При этом стоимость аренды и покупки всех видов коммерческой недвижимости увеличилась уже в 2020 году, несмотря на кризис. Рост стоимости коммерческих помещений, в частности, связан с тем, что из-за снижения ставок по депозитам и колебания курсов валюты инвесторы приобретали

площади в выгодных локациях. Кроме того, рост средних цен также связан с появлением новых офисных зданий и других объектов высокого класса со ставками выше среднего.

Лидером среди российских городов-миллионников (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) по обеспеченности торговыми площадями стал Екатеринбург (742 кв. м), далее расположилась Самара (724 кв. м), замыкает тройку Нижний Новгород (537 кв. м). Наименее обеспеченным городом-миллионником остается Пермь (245 кв. м), несмотря на открытие первого суперрегионального объекта ТРЦ «Планета».

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок производственной недвижимости;
- рынок земельных участков.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты можно отнести к какому-либо сегменту рынка.

Объект оценки является нежилой недвижимостью и относится к сегменту административно-офисной недвижимости.

По мнению аналитика Уральской палаты недвижимости К. Октаева, рынок офисной недвижимости Екатеринбурга характеризуется дефицитом высококлассных качественных офисных площадей всех форматов. На сегодня как малому предприятию, так и крупным компаниям достаточно непросто найти помещение в качественном бизнес-центре. На рынке нет готовых предложений.

На протяжении нескольких последних лет отсутствует качественное развитие рынка офисной недвижимости Екатеринбурга. На рынке офисов происходит заполнение тех объектов, которые были сданы массово до 2014 года. Единично новые проекты строились до 2018 года. Причем в основном речь идет о достаточно однородных стандартных офисных площадях. Каких-то инновационных решений, развивающих рынок, не было на протяжении нескольких лет. Кризис спроса присутствовал на рынке с 2014 по 2018 год. Инвестировать в офисную недвижимость в этот период было экономически нецелесообразно по сравнению с другими способами вложения средств. Также малый и средний бизнес испытывали сложности в развитии. Поэтому крупные компании строили коммерческую недвижимость для собственной эксплуатации, практически не выводя ничего на рынок.

А уже после 2018 года начался кризис предложения. В 2020 году, несмотря на начало пандемии, на рынке практически не было высвобождения офисных площадей. Да, какие-то крупные компании сворачивали мелкие розничные офисы, но при этом площади в бизнес-центрах были востребованы – от них не спешили отказываться. Было понимание, что если удаленная работа себя не оправдывает, то найти на рынке альтернативу или вернуть утраченные помещения будет практически невозможно. В 2021 году все вакантные площади, остававшиеся на рынке, были заняты. Сначала заполнились наиболее качественные объекты, затем основная масса офисных площадей класса В. И если говорить о вакантных площадях на рынке качественной офисной недвижимости сейчас, то это всего 4–5%.

К. Октаев считает, что в сегменте рынка «стрит-ритейл» ключевую роль играет локация. Поэтому помещения, расположенные в перспективном месте, с высоким трафиком, всегда имеют высокую рыночную ценность. «Нельзя отрицать, что пандемия изменила вектор, часть предприятий закрывается. Но Екатеринбург — большой город, здесь высокий спрос на услуги, поэтому на место закрытых предприятий придут новые, когда условия изменятся. Но любой кризис просеивает бизнес, приводит к его структурным изменениям».

Что касается помещений с неудачным расположением, то независимо от экономической ситуации, их можно назвать мусором для инвестора.

В Екатеринбурге после прошлогоднего локдауна практически восстановился рынок аренды офисов. В прошлом году арендаторы освободили порядка 30% площадей, а в этом году заполняемость высококлассных офисов вернулась к 95%, рассказали участники рынка. Арендные ставки за год, по разным оценкам, выросли до 5%, а в сравнении с допандемийным периодом — до 12%. В то же время аналитики отмечают, если в Екатеринбурге сохранится угроза введения новых коронавирусных ограничений, то спрос на аренду офисов будет снижаться вместе с ценами.

Рынок коммерческой недвижимости одним из первых испытал на себе последствия пандемии. По словам коммерческого директора компании «МАН» Сергея Заикина, летом прошлого года арен-

даторы покинули около 25-30% офисных площадей. Полностью восстановить потери удалось в феврале этого года, а к сегодняшнему дню заполняемость составляет 95%.

По данным руководителя направления коммерческой недвижимости «Авито Недвижимости» Тимура Зайцева, в январе-октябре спрос на аренду офисов в Екатеринбурге вырос на 46% в сравнении с аналогичным периодом 2020 года. Однако за последний месяц интерес к аренде коммерческой недвижимости снизился на 6,5%. По его словам, за год предложение на рынке аренды офисных помещений в Екатеринбурге практически не изменилось, сократившись лишь на 0,6%. Но с сентября 2021 зафиксировано снижение количества объявлений о сдаче офисов на 1,1 %.

По данным «Авито Недвижимость», в сентябре 2021 арендная ставка за квадратный метр в офисах оставляла 600 руб., что на 1,2% меньше, чем в октябре 2020 года (607 руб. за кв. м). По оценкам гендиректора агентства недвижимости «Диал» Александра Дмитриева, рост цен на коммерческом рынке недвижимости за год составил примерно 5-6%. Он также отметил высокий коэффициент загрузки площадей. По его словам, если раньше нового арендатора в коммерческое помещение приходилось искать 2-3 месяца, то сейчас на это уходит 1,5-2 месяца. По сравнению с допандемийным 2019 годом ставки на аренду офисов выросли на 10-12%.

Лидером по суммарному предложению высококлассной офисной недвижимости является мкр. Центр (более 40%). Согласно сайту «Циан» за районом центра основное предложение офисной недвижимости для продажи и аренды сосредоточено в Кировском, Ленинском, Верх-Исетском и Октябрьском районах. Здесь расположено наибольшее предложение продаж офисной недвижимости, при этом средняя ставка сильно варьируется вне зависимости от класса. Ближе к окраинам города офисная недвижимость класса А, В+ и В преимущественно встречается в новых районах.

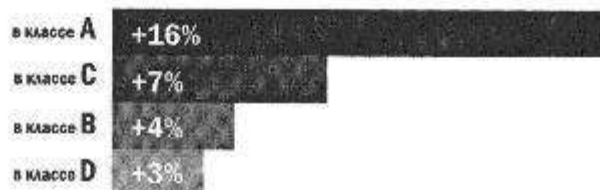
По данным аналитики компании RED в настоящее время на рынке недвижимости Екатеринбурга представлено 226 объектов, в том числе 90 профильных современных бизнес-центров.

Общее предложение аренды по офисной недвижимости в Екатеринбурге на конец 2021 г. составило 45 тыс. кв. м, почти половина — это объекты класса D и непрофильные офисные/административные здания.



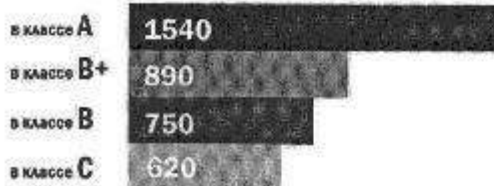
Средняя рыночная ставка предложения по аренде на конец года составляет 730 руб./ кв. м., без учета НДС и электроэнергии. Рост ставок по итогам 2021 г. составил в среднем 4%.

Рост арендных ставок по сегментам



по классу В+ рыночные ставки практически не изменились

Среднее предложение аренды офиса, руб./кв. м.



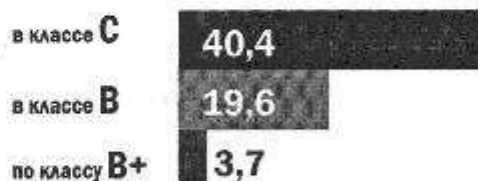
Общее предложение по продаже офисной недвижимости на открытом рынке в конце 2021 г. составляло 70,2 тыс. кв. м., при этом объекты класса А не продавались совсем. Объем предложения офисов класса В+ на конец 2021 г. составлял 3,7 тыс. кв. м, класса В — 19,6 тыс. кв. м, помещений класса С — 40,4 кв. м.

Объем вакантных офисных площадей в г. Екатеринбург на конец 2021 года составил 3%.

Наблюдается баланс спроса и предложения по классам В, С и D. В то же время отмечен повышенный интерес к качественным офисным помещениям, соответствующим классу А.

На конец 2021 года общее предложение по продаже офисной недвижимости на открытом рынке — 70,2 тыс. кв.м.

Объём предложения по продаже на конец 2021 года по классам, тыс. кв. м



Предложение по продаже объектов класса А не представлено.

По мнению Андрея Брауде, директора УК RED, основной спрос на офисы класса А и В+ формируется федеральными и международными компаниями, у которых сформирована потребность в региональном развитии с размещением офисов в Екатеринбурге. Представительствам нужны современные комфортные объекты с удобными локациями, подъездными путями к объекту, обеспеченностью парковками. Сформировался недостаток таких предложений». Непрерывно растущий спрос и низкая динамика ввода новых бизнес-центров на протяжении длительного периода времени сформировали в Екатеринбурге дефицит предложения офисов классов А и В+, особенно в предложении офисов площадью более 300 кв. м.

Если до 2014 г. в городе строилось 70-120 тыс. кв. м, то затем объем ввода редко превышал 50 тыс. кв. м, а с 2019 г. он стал еще меньше. Сегодня планы по вводу по-прежнему сильно ограничены высокими порогом входа, современными требованиями к продукту у потенциальных арендаторов и покупателей офисов и стоимостью земли. Срок окупаемости новых девелоперских проектов офисного сегмента составит 13-18 лет, что не соответствует ожиданиям профильных инвесторов. Высокая себестоимость сдерживает появление новых офисных центров класса А. Для наглядности — выручка инвестора в основной мировой резервной валюте в 2021 г. на 60% ниже, чем в 2013-м, и это очень показательно, учитывая, что качественных импортозамещающих материалов практически нет.

На рынке street retail и встроенных офисных помещений в ЖК в 2021 г. значительных изменений не наблюдалось. Изменения коснулись только портрета целевого арендатора: аналогично периоду 2020 г. закрылся ряд точек общественного питания, часть объектов торговли полностью ушла в формат торговли e-commerce или сократила свои площади, оставив только флагманские торговые точки. На смену им пришли пункты выдачи интернет-заказов, шоу-румы и уличный фуд-ритейл. Снижения спроса в сегмент стрит-ритейл не наблюдалось.

Объем вакантных площадей на конец 2021 г. по итогам исследования, проведенного экспертами RED, в административных границах Екатеринбурга составил 6%. Но в отдаленных районах уровень вакансии доходил до 18%.

Стоимость продажи объектов формата street retail и офисов в ЖК на конец 2021 г. варьировалась от 12 до 225 тыс. руб./кв. м. в зависимости от локации, состояния, этажа расположения, количества входных групп и площади помещений.

Эксперты считают рынок недвижимости считают, что ситуация на рынке не должна поменяться в худшую сторону. Высококласных офисных площадей по адекватным ценам сегодня не хватает, причем любых — начиная от 50 кв. м и заканчивая 5 тыс. кв. м. Если у кого-то офисы пустуют, значит собственники жадничают.

Если проекты по строительству новых бизнес-центров будут реализовываться сейчас, это будет своевременно для рынка. В настоящих условиях на рынке сложилась такая ситуация, благодаря которой не составит труда продать или сдать офисные площади в любой нарезке, в том числе в крупной, лишь бы объект был новый, отвечающий современным стандартам. Без новых масштабных проектов офисной недвижимости город может лишиться потенциальных арендаторов, которые выберут другой город для своей экспансии, так как не смогут подобрать себе подходящее помещение в Екатеринбурге.

С 2019 года интерес инвесторов к объектам коммерческой недвижимости повысился. Но ожидать массового перехода девелоперов к строительству бизнес-центров или других объектов коммерческой недвижимости не следует, так как это более рискованные и длинные инвестиции. Построив жилой дом, девелопер может оперативно отбить вложения и выйти из проекта, а качественный объект коммерческой недвижимости, который сдается в аренду, окупается за 8–10 лет. Позволить себе такие вложения могут только крупные и очень устойчивые компании.

По оценке экспертов RED, в первой половине 2021 г. на фоне низкой стоимости заемного финансирования наблюдалась высокая активность на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Но решение по увеличению ключевой ставки ЦБ спровоцировало снижение количества потенциальных покупателей из-за сокращения доступности заемного капитала и банковских программ в сфере кредитования коммерческой недвижимости на покупку объектов, а точнее, вернуло его на уровень первой половины 2020 г.

«Для инвесторов важна текущая доходность и перспективы, а при грамотном управлении доходность по итогам 2021 г. по объектам коммерческой недвижимости выше ставки депозита банка почти в 1,5 раза, и она продолжает с каждым годом расти», — сказал Алексей Чистяков.

По словам Алексея Чистякова, фактический уровень инфляции цен на товары и услуги, соотношение курсов валют, денежно-кредитная политика ЦБ, пандемийные ограничения, экономическая и политическая ситуация в стране и мире, безусловно, оказывали влияние на показатели рынка коммерческой недвижимости в 2021 году. Но по совокупности основных факторов (доходность, риски, ликвидность) и офисный сегмент (готовые решения), и сегмент street-retail продолжают оставаться одним из наиболее привлекательных вариантов инвестиций.

Надо отметить, что с началом спецоперации на Украине, ситуация на рынке недвижимости существенно изменилась. В Екатеринбурге на вторичном рынке жилья установились рекордные цены. По данным Уральской палаты недвижимости на 28.02.2022 стоимость одного квадратного метра жилой недвижимости в среднем составляла 97712 рублей. «Ценовой показатель вырос на 0,3% за неделю, за месяц — на 1,6%. С начала 2022 года средняя стоимость выросла на 4,3%, текущий показатель в очередной раз становится рекордным для вторички», — сообщили в Уральской палате недвижимости.

На конец февраля в продаже было около 3,5 тысячи объектов. В начале месяца объем выставленных на продажу квартир стал расти, но в конце месяца он резко упал.

«Вторичный рынок жилья Екатеринбурга на боевые действия реагирует вполне прогнозируемо», — сообщил глава аналитического отдела Уральской палаты недвижимости Михаил Хорьков. По его словам, покупатели торопятся закрыть сделки, а продавцы снимают объекты с продажи. Новые продавцы на рынок не выходят.

Те же тенденции наблюдаются и в сегменте коммерческой недвижимости. Одни продавцы подняли цены, другие оставили на прежнем уровне, часть объектов была снята с продажи.

Что касается рынка аренды коммерческой недвижимости Екатеринбурга, то участники этого сегмента рынка заранее подготовились к возможным изменениям, сформировав запас прочности. Это поможет компаниям работать стабильно в период оптимизации процесса.

Собственники и арендаторы торговых помещений в бизнес-центрах подстраиваются под ситуацию и выстраивают новые логистические пути.

Стоимость коммерческой недвижимости зависит и от внутренних факторов: локация, состояние, этажа расположения, наличия/отсутствия отдельного входа, типа объекта (встроенное помещение или отдельностоящее здание) и площади.

По данным Restate.ru (интернет-агрегатора по недвижимости России) на 10.03.2022г. средние цены предложений на рынке продажи и аренды офисной недвижимости в Екатеринбурге составляли:

Цены продажи*			
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.03.2022)
Офисная недвижимость (м ²)	69 092 руб.	+ 2 192 руб. За м ²	1 118 600 ... 142 330 000 руб. за объект
Цены аренды*			
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.03.2022)
Офисная недвижимость (м ²)	737 руб.	- 105 руб. За м ²	7 600 ... 489 200 руб. за объект

*Текущая стоимость указана в руб./кв.м, изменения стоимости указаны за период с 26.03.2021 по 10.03.2021

Тенденции и перспективы.

В настоящее время состояние рынка коммерческой недвижимости по-прежнему зависит от влияния внешних факторов: геополитической ситуации и состояния экономики.

Рынки находятся в неприятном ожидании последствий от западных санкций. Как будет развиваться ситуация и что будет с рынком недвижимости (да и с экономикой в целом), никто толком не знает. Что будет с курсом рубля? Упадут или вырастут цены на недвижимость? Какими будут ставки по ипотеке?

Эти и другие вопросы беспокоят сейчас и граждан и бизнес.

Ситуация сегодня во многом отличается от предыдущих кризисов. Военная спецоперация на Украине продолжается. И понятно, что ближайшие годы будут для нашей экономики сложными. И этот кризис будет беспрецедентным для российского рынка недвижимости. В пользу этого говорит и резкое увеличение ключевой ставки до 20%, и текущий курс рубля. Как всё будет на самом деле неизвестно.

В атмосфере неопределённости, когда каждый день на нас сыплются сотни противоречивых новостей, трудно делать прогнозы.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

11.1. Выбор используемых подходов

В настоящем отчете Оценщик для определения рыночной стоимости объекта оценки рассмотрел возможность использования всех трех подходов. Учитывая специфику объекта оценки, цель оценки и характер поставленной задачи, а также наличие и качество необходимой информации, Оценщик произвел выбор подходов к оценке, которые были использованы в данном отчете.

Затратный подход имеет в своей основе концепцию определения полных затрат на строительство объекта идентичного или аналогичного оцениваемому, откорректированных с учетом всех видов износов: физического, функционального и экономического

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

В соответствии с ФСО № 7 затратный подход рекомендован к использованию при низкой активности рынка, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и т.п.).

Затратный подход применялся при определении рыночной стоимости объекта оценки

В Сравнительном (рыночном) подходе для того, чтобы получить значение наиболее вероятной цены продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, продаваемым или предлагаемым к продаже на рынке.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные по сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить качественные различия между оцениваемым объектом собственности и его аналогом.

Сравнительный подход в особенности эффективен в отношении объектов собственности, имеющих сформировавшийся рынок.

Сравнительный подход применялся при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход рассматривает стоимость имущества как текущую стоимость будущих выгод, получаемых от владения собственностью, и определяемую путем капитализации определенного уровня дохода, ассоциированного с оцениваемыми активами.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

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

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объектов недвижимости на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи объектов в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;

- прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования денежного потока предполагает определение ежегодных доходов за весь прогнозный период и остаточной стоимости (реверсии) на конец прогнозного периода.

Причем метод капитализации наиболее применим, если ожидаются стабильные денежные потоки или стабильные темпы прироста денежных потоков, например, когда объект готов к эксплуатации и имеет оптимальные рыночные параметры. Метод дисконтирования денежных потоков более универсальный, применяется, если ожидаются нестабильные денежные потоки, например, когда объект требует значительного ремонта, реконструкции, не завершен строительством, не выведен на рынок, подлежит сносу и т.д.

Доходный подход применялся при определении рыночной стоимости объекта оценки.

11.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (или стоимость прав на его аренду). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
- определить затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства (зданий, сооружений и др.), находящихся на участке;
- определить прибыль предпринимателя;
- определить величину износа и устареваний;
- определить стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определить стоимость объекта недвижимости как сумму стоимости объектов капитального строительства и стоимости прав на земельный участок.

В соответствии с заданием на оценку объект недвижимости оценивается как объект капитального строительства, то есть без учета стоимости прав на земельный участок.

Расчет затрат на создание объекта капитального строительства

Выбор методов расчёта полной восстановительной стоимости в рамках затратного подхода

В соответствии с ФСО № 7 расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

В настоящем отчете при определении затрат на создание объектов капитального строительства использовались данные о затратах на строительства аналогичных объектов из специализированных справочников.

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- Метод укрупнённых обобщённых показателей стоимости (метод сравнительной единицы).
- Метод укрупнённых элементных показателей стоимости
 - выборка (суммирование) по видам работ;
 - суммирование по частям зданий (модульный метод);
- Метод единичных расценок
 - базисно-индексный метод;
 - ресурсный метод.

Метод сравнительной единицы.

Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м, 1 куб.м, п.м, п.км и т.п.) аналогичного здания (сооружения). Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность, длина, высота и т.п.). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС, справочники оценщика «Ко-Инвест» и т.д.).

Метод стоимости укрупнённых элементов (разбивки по компонентам)

Сущность метода заключается в расчёте стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т.д. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупнённых сметных стоимостях частей зданий или видов работ.

Могут применяться несколько вариантов использования метода укрупнённых элементных показателей стоимости:

- выборка (суммирование) по видам работ;
- суммирование по частям зданий (модульный метод);

Метод единичных расценок.

Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство объекта с применением единичных расценок или анализ и переработку оценщиком существующих смет на оцениваемое здание.

Известно несколько разновидностей метода, среди них:

- ресурсный метод;
- базисно-индексный метод;

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения.

Базисно-индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой в базисном уровне.

В отчёте использован метод сравнительной единицы, поскольку данные, необходимые для расчёта методом укрупнённых элементных показателей стоимости и методом единичных расценок у владельца объекта недвижимости отсутствуют. Кроме того, этот метод более объективен, так как опирается на рыночные показатели стоимости строительства на дату оценки и позволяет соотнести понесенные затраты с общепринятыми показателями рынка.

Расчет полной стоимости замещения (воспроизводства) с использованием «Справочника оценщика Ко-Инвест. Общественные здания»

Затраты на замещение объекта оценки определялись на основе информации об укрупнённых показателях стоимости строительства с приведением этого показателя в уровень текущих цен с помощью индексов.

Информационной основой базисного стоимостного показателя объекта оценки послужили Справочники укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»:

- «Общественные здания. 2020. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020.

Для пересчета цен, приведенных в указанном справочнике, в уровень цен на дату оценки используются ежеквартальные Межрегиональные информационно-аналитический бюллетени КО-ИНВЕСТ:

- «Индексы цен в строительстве». Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «КО-ИНВЕСТ», номер № 118 январь 2022 г. (итоги за 2021 год в целом), - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2022.

Согласно информации, приведенной в Справочниках УПСС (Раздел «Информационная основа и принципы построения изданий КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика», подраздел «Учитываемые затраты»), использованные для расчета удельные стоимости аналогов включают также расходы на проектные и изыскательские работы.

При выборе аналога Оценщик опирался на параметры и характеристики объекта оценки, приведенные в таблице 5.

Справочники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ содержат стоимостные показатели по различным объектам недвижимости, которые могут быть использованы в качестве аналогов оцениваемого объекта. Формат справочников КО-ИНВЕСТ предполагает наличие технического описания объектов-аналогов, таблицы стоимости.

При использовании справочников укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ стоимость нового строительства (стоимость замещения) объектов определяется по формуле:

$$C_1 = (C_{\text{спр.}} + \sum S_{\text{кор.}}) \times K \times V \times K_{\text{ндс}} \times K_{\text{пп}}, \text{ где}$$

C_1 – стоимость замещения (стоимость нового строительства) объекта;

$C_{\text{спр.}}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения (1 куб.м, 1 кв.м.) объекта-аналога по Справочнику УПСС «Ко-Инвест. Общественные здания. 2020» в ценах на 01.01.2020;

$\sum S_{\text{кор.}}$ – сумма поправок к стоимости 1 единицы измерения, выраженная в рублях и позволяющая скорректировать различия между объектом оценки и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций соответствующего справочника УПСС «КО-ИНВЕСТ»);

K – общий корректирующий коэффициент, выраженный в долях или процентах, позволяющий скорректировать различия между объектом оценки и объектом-аналогом на дату оценки (рассчитывается на основании рекомендаций соответствующего справочника УПСС «КО-ИНВЕСТ» и сборников «Индексы цен в строительстве»). Общий корректирующий коэффициент определяется как произведение всех необходимых корректирующих коэффициентов (на разницу в объеме, на различие в конструктивных элементах, на отсутствие какой-либо наружной стены, на высоту этажа, на различие сейсмичности, доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли, на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки и территориально-экономического коэффициента);

V – количество единиц измерения у объекта оценки (строительный объем, площадь и т.п.);

$K_{\text{ндс}}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (20%);

$K_{\text{пп}}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

В стоимость укрупненных показателей включены прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда), накладные расходы (по нормативам Госстроя), прибыль в строительстве, усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы, ряд местных налогов) в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем. Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей

принимается на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область).

В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или различий в конструктивных элементах, в параметрах оцениваемого объекта и объекта-аналога, вводятся следующие корректировки:

- Поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения здания, сооружения;
- Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания, сооружения.

Объект оценки состоит из основного строения (лит. Е), пристроев (лит. Е1, е). Расчет для основного строения (лит. Е), пристроя (лит.Е1) и пристроя (лит. е) произведен отдельно из-за разницы в конструктивных особенностях и обеспеченности инженерными системами.

Для определения стоимости замещения/воспроизводства объекта оценки использовался справочник «Общественные здания. 2020. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020.

- В качестве аналога для литеры Е объекта оценки выбран объект «Офисы», код объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ – гл 03.03.000.0054 (общие сведения об объекте оценки, его параметрах и конструктивных элементах приведены в таблице 5). Подробное описание аналога: Конструктивная система КС-1, количество этажей от 2 до 4, высота этажа 3,5 м, объем от 5425 до 7525 куб.м, класс Эконом, учтена стоимость лестниц, включены пассажирские лифты. Фундаменты – бутовый / бетонный. Кровля – рубероид, стальная неоцинкованная, асбоцементная.
- Для литер Е1 и е объекта оценки в качестве аналога выбран объект «Сервис. Бытовые помещения», код объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ – гл 03.06.000.0018 (общие сведения об объекте оценки, его параметрах и конструктивных элементах приведены в таблице 5). Подробное описание аналога: Конструктивная система КС-1, количество этажей от 1 до 2, высота этажа 4,4 м, объем до 1000 куб.м, класс Эконом. Фундаменты – бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный. Стены наружные (возможна отделка) - кирпичные / естественный камень / бетонные блоки / железобетонные. Перекрытия и покрытие – сборные железобетонные. Кровля – железная / асбоцементная и черепичная. Полы деревянные.

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами рассчитывались следующие поправки:

1). **Корректировки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения (куб.м, кв.м) здания:**

- на отличия в конструктивных решениях;
- на отличия в объемно-планировочных решениях.

Корректировка на различие в конструктивных элементах.

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_0) рассчитывается по формуле:

$$C_0 = C_c \times \phi_0 / \phi_c,$$

где:

C_c – стоимость конструктивного элемента объекта-аналога;

ϕ_0, ϕ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого объекта и справочного здания (объекта-аналога). Стоимостные коэффициенты для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли, полы и т.д.) представлены в унифицированном приложении к справочникам КО-ИНВЕСТ («Стоимостные коэффициенты по элементам зданий 2020»)

В отличие от объекта-аналога у объекта оценки:

- лит. Е – кровля – металлочерепица;

- лит. Е1 – кровля мягкая, полы бетонные мозаичные;
- лит.е – кровля – металлочерепица, отсутствует отопление, водоснабжение и канализация, особостроительные работы (лифты).

Расчет корректировок на различие в конструктивных элементах объекта оценки и выбранного справочного аналога представлен в таблице 7. Расчет произведен для каждого конструктивного элемента оцениваемого объекта, отличающегося от конструктивного элемента справочного аналога.

Таблица 7

Наименование показателя	Объект-аналог по справочнику КО-ИНВЕЕСТ.	Объект оценки
Лит. Е		
Конструктивный элемент – кровля		
Характеристика конструктивного элемента	Из черной кровельной стали с окраской масляной краской	Из металлочерепицы без утепления по стропильной конструкции из ЛСТК
Стоимостные коэффициенты (ф)	1,49	1,77
Стоимость конструктивного элемента, руб.	183,1	$183,1 * 1,77 / 1,49 = 217,5$
Величина поправки, руб.		$34,4 = 217,5 - 183,1$
Лит. Е1		
Конструктивный элемент – кровля		
Конструктивный элемент и его характеристика	Из волнистых асбоцементных листов	Плоская четырехслойная из рулонных кровельных материалов: на битумной антисептированной мастике с защитным слоем из гравия на битумной антисептированной мастике
Стоимостные коэффициенты (ф)	1	1,12
Стоимость конструктивного элемента, руб.	366,38	$366,38 * 1,12 / 1 = 410,35$
Величина поправки, руб.		$43,97 = 410,35 - 366,38$
Конструктивный элемент – полы		
Конструктивный элемент и его характеристика	Дощатые или из брусков с масляной окраской на лагах из бруса (досок)	Бетонные, стяжка цементная
Стоимостные коэффициенты (ф)	0,66	0,64
Стоимость конструктивного элемента, руб.	821,28	$821,28 * 0,64 / 0,66 = 796,39$
Величина поправки, руб.		$- 24,89 = 796,39 - 821,28$
Конструктивный элемент – особостроительные работы (лифты)		
Конструктивный элемент и его характеристика	Особостроительные работы (лифты)	Особостроительные работы (лифты) отсутствуют
Стоимость конструктивного элемента, руб.	273,90	0
Величина поправки, руб.		$-273,90 = 0 - 273,90$
Лит. е		
Конструктивный элемент – кровля		
Характеристика конструктивного элемента	Из волнистых асбоцементных листов	Из металлочерепицы без утепления по стропильной конструкции из ЛСТК
Стоимостные коэффициенты (ф)	1	1,77
Стоимость конструктивного элемента, руб.	366,38	$366,38 * 1,77 / 1 = 648,49$
Величина поправки, руб.		$282,11 = 648,49 - 366,38$
Конструктивный элемент – отопление		
Конструктивный элемент и его характеристика	Отопление	Отопление отсутствует
Стоимость конструктивного элемента, руб.	1086,44	0
Величина поправки, руб.		$-1086,44 = 0 - 1086,44$
Конструктивный элемент – водоснабжение и канализация		
Конструктивный элемент и его характеристика	Водоснабжение и канализация.	Водоснабжение и канализации отсутствуют
Стоимость конструктивного элемента, руб.	189,74	0
Величина поправки, руб.		$-189,74 = 0 - 189,74$
Конструктивный элемент – особостроительные работы (лифты)		
Конструктивный элемент и его характеристика	Особостроительные работы (лифты)	Особостроительные работы (лифты) отсутствуют
Стоимость конструктивного элемента, руб.	273,90	0
Величина поправки, руб.		$-273,90 = 0 - 273,90$

Величина корректировки на различие в конструктивных элементах определяется отдельно для литер Е, Е1, е. Расчет суммарной величины корректировки на различие в конструктивных элементах представлен в таблице 8

Наименование конструктивного элемента	лит. Е	лит. Е1	лит. е
	Величина корректировки, руб.	Величина корректировки, руб.	Величина корректировки, руб.
Фундаменты	0	0	0
Каркас	0	0	—
Стены наружные	0	0	0
Стены внутренние, перегородки, сантехнические кабины	0	0	-
Перекрытия и покрытия	0	0	0
Кровли	34,40	43,97	+282,11
Проемы	0	0	0
Полы	0	-24,89	0
Внутренняя отделка	0	0	0
Прочие конструкции	0	0	0
Особостроительные работы, лифты	0	- 273,90	- 273,90
Отопление, вентиляция, кондиционирование	0	0	- 1086,44
Водоснабжение и канализация	0	0	- 189,74
Электроснабжение и освещение	0	0	0
Слаботочные устройства	0	0	0
Прочие системы и спецоборудование	0	0	0
Итого	34,4	-254,82	-1267,97

Корректировка на отсутствие какой-либо наружной стены здания.

Данная корректировка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и определяется по формуле:

$$\Delta C_{ст} = -\alpha \times C_{ст_ан},$$

где:

α – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен здания, если бы оно было пристроенным;

$C_{ст_ан}$ – справочная стоимость стен, приводимая графе «стены с наружной отделкой» в таблице выбранного аналога, руб./м².

Поправка применяется в отношении пристроенных частей здания, которые не имеют четвертой стены в месте примыкания к основному зданию, а именно, в отношении пристроев (лит.Е1, е)

Лит. Е1:

Для пристроенной части объекта справочная стоимость стен в стоимости 1 куб. м аналога (ru 03.06.000.0018) составляет 2562,10 руб. ($C_{ст}=2562,10$ руб.). Доля площади отсутствующей стены в совокупной площади стен составит:

$$\bullet \quad [4,57 \times 7,97] / [4,57 \times 7,97 \times 2 + 4,57 \times 5,21 \times 2] = 0,3034 (\alpha = 0,3024);$$

Таким образом, поправка на отсутствие стены пристроя составит:

$$\Delta C_{ст} = -0,3024 \times 2562,10 = -774,78 \text{ руб./куб.м.}$$

Лит. е:

Для пристроенной части объекта справочная стоимость стен в стоимости 1 куб. м аналога (ru 03.06.000.0018) составляет 2562,10 руб. ($C_{ст}=2562,10$ руб.). Доля площади отсутствующей стены в совокупной площади стен составит:

$$\bullet \quad [3,43 \times 7,89] / [3,43 \times 7,89 \times 2 + 3,43 \times (2,11 + 2,18)] = 0,393 (\alpha = 0,393);$$

Таким образом, поправка на отсутствие стены пристроя составит:

$$\Delta C_{ст} = -0,393 \times 2562,10 = -1006,91 \text{ руб./куб.м.}$$

Корректировка на высоту этажа

Лит. Е:

Высота 1 этажа составляет 3,89 м, 2 этаж – 3,77 м, 3 и 4 этаж в сумме 8,8 м. Средняя высота этажа объекта составит: $(3,89+3,77+8,8) / 4 = 4,12$ м.

Высота этажа справочного аналога – 3,5 м.

Поправка на высоту этажа для нежилых зданий определяется по формуле:

$$Ch = (Цпер.+Цпол.+0,6*Цкарк.)*((hа-hо)/hо)$$

где Цпер. – удельный справочный показатель стоимости перекрытий (1208,5 руб.);

Цпол. - удельный справочный показатель стоимости пола (671,4 руб.);

Цкарк. - удельный справочный показатель стоимости каркаса (461,3 руб.);

h_о – средняя высота этажа оцениваемого здания;

h_а – средняя высота этажа здания-аналога.

Таким образом, поправка на высоту этажа составит:

$$(1208,5+671,4+0,6*461,3) * ((3,5-4,12)/4,12) = -324,55$$

Лит. Б1:

Высота 1 этажа составляет 4,57 м. Высота этажа справочного аналога – 4,4 м.

Поправка рассчитана по указанной выше формуле.

Цпер. – удельный справочный показатель стоимости перекрытий (1369,1 руб.);

Цпол. - удельный справочный показатель стоимости пола (821,28 руб.);

Цкарк. - удельный справочный показатель стоимости каркаса (0 руб.);

Таким образом, поправка на высоту этажа составит:

$$(1369,1+821,28+0,6*0) * ((4,4-4,57)/4,57) = -81,48$$

Лит. е:

Высота 1 этажа составляет 3,43 м. Высота этажа справочного аналога – 4,4 м.

Поправка рассчитана по указанной выше формуле.

Цпер. – удельный справочный показатель стоимости перекрытий (1369,1 руб.);

Цпол. - удельный справочный показатель стоимости пола (821,28 руб.);

Цкарк. - удельный справочный показатель стоимости каркаса (0 руб.);

Таким образом, поправка на высоту этажа составит:

$$(1369,1+821,28+0,6*0) * ((4,4-3,43)/3,43) = 619,44$$

Перечисленные ниже поправки не проводились, так как параметры оцениваемого объекта совпадают с параметрами справочного аналога:

- поправка на наличие подвалов;
- поправка на наличие фонарей;
- поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем;
- другие.

2). **Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания:**

Корректировка на разницу в объеме между оцениваемым зданием и справочным аналогом по соотношению объема объекта оценки к объему справочного аналога не производилась. Объем объекта оценки соответствует объему справочных аналогов.

Корректирующий коэффициент на различие сейсмичности, применяющийся, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике (таблицы и карты районирования территории Российской Федерации ОСП-2015 приводится в разделе «Общее сейсмическое районирование территории РФ» сборника КО-Инвест).

В данном случае корректировка не применяется, оцениваемый объект расположен в районе с сейсмической активностью, соответствующей показателям для справочных аналогов.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли. В случае существенного отличия доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли по оцениваемым объектам от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях, вводится корректирующий коэффициент.

Данная корректировка не проводилась из-за отсутствия различия в указанных величинах между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01 2020 г. по дату оценки рассчитан в уровне цен Свердловской области.

Для корректировки укрупненных стоимостных показателей рассчитывается корректирующий коэффициент по формуле:

$$K_{2020\text{-март}2022\text{ Св}} = I_{2020\text{-}2022} * I_{\text{январь-март } 2022}, \text{ где}$$

$I_{2020\text{-}2022}$ – индекс цен на СМР по конкретной конструктивной системе для Свердловской области на 01.01.2022 по отношению к 01.01.2020 (раздел 2.2.2.1 бюллетеня «Индексы цен в строительстве № 118», который для зданий с конструктивной системой КС-1 составляет 1,018;

$I_{\text{январь-март}2022}$ – прогнозное значение индекса цен на СМР с 01.01.2022 по 01.03.2022 (раздел 2.6 бюллетеня «Индексы цен в строительстве № 118», который составляет 1,0155⁴

Для КС-1:

$$K_{2020\text{-март}2022\text{ Св}} = 1,018 * 1,0155 = 1,0338$$

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. Однако, согласно указаниям в Справочнике оценщика Ко-Инвест «Индексы цен строительства № 118» при использовании таблицы 2.2.2.1 для перехода цен с 01.01.2020 в цены на 01.01.2022 происходит также переход цен из базового Московского региона в Свердловский без дальнейшего использования регионального корректирующего коэффициента.

Определение прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя - это часть стоимости недвижимости, являющаяся вознаграждением инвестора за риск вложения собственного капитала (инвестиций) в создание объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежной выражении зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов.

Определение прибыли предпринимателя произведено на основании данных Справочника оценщика недвижимости 2021 под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (стр. 56, табл. 19).

Среднее значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство для офисных объектов в городах с населением более 1 млн человек (кроме Москвы и Санкт-Петербурга) составляет 17,5%. Таким образом, коэффициент составит 1,175 (расширенный интервал 10,2 – 42,8 %).

Расчет стоимости замещения (нового строительства) оцениваемого объекта капитального строительства по состоянию на дату оценки представлен в таблице 9.

Таблица 9

Наименование объекта оценки	Объект капитального строительства, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2		
	Е	Е1	е
Литера	Е	Е1	е
Строительный объем, куб.м	6599	190	58
Наименование объекта аналога	Офисы	Сервис. Бытовые помещения	Сервис. Бытовые помещения
Справочник оценщика КО-Инвест / Код объекта-аналога по справочнику КО-ИНВЕСТ	«Общественные здания. 2020» / гл 03.03.000.0054	«Общественные здания. 2020» / гл 03.06.000.0018	«Общественные здания. 2020» / гл 03.06.000.0018
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom	Econom
Стоимостной показатель по справочнику оценщика КО-ИНВЕСТ ($C_{\text{ср}}$), руб.	10294	9142	9142
Корректировки, выраженные в рублях, на 1 ед. измерения здания:			
- на различия в конструктивных элементах:	34,4	-254,82	-1267,97
- на отсутствие какой-либо наружной стена здания	0	-774,78	-1006,91
- на высоту этажа	-324,55	-81,48	619,44
Скорректированный показатель стоимости, руб./куб.м	10003,85	8030,92	7486,56

⁴ Рассчитан перемножением прогнозных значений ежемесячных индексов удорожания СМР за период с 01.01.2022 по 01.03.2022 (1,00772*1,00772=1,0155)

Наименование объекта оценки	Объект капитального строительства, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2		
Корректирующие коэффициенты к стоимости всего здания:			
– на разницу в объеме	1	1	1
– на различие сейсмичности	1	1	1
– на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1	1	1
– на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки (регион объекта оценки)	1,0338	1,0338	1,0338
Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (20%)	1,2	1,2	1,2
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,175	1,175	1,175
Стоимость замещения (нового строительства), руб.	96 227 885	2 224 204	632 945

Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. Величина износа и устареваний рассчитывается как разница между затратами на воспроизводство (замещение) объекта на дату оценки и текущей стоимостью объектов капитального строительства. Износ и устаревание объекта начинаются с момента создания объекта недвижимости, так как объект капитального строительства сразу после его создания начинает подвергаться различному воздействию окружающей среды, определяющему физический износ, а также испытывать влияние изменений архитектурных и иных требований, ведущее к функциональному устареванию.

$$I_{\text{макоп}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функц}}) * (1 - I_{\text{экон}}), \text{ где}$$

- $I_{\text{физ}}$ – физический износ;
 $I_{\text{функц}}$ – функциональный износ;
 $I_{\text{экон}}$ – экономический износ.

Физический износ подразделяется на устранимый и неустраиваемый:

$$I_{\text{физ}} = I_{\text{физ.неустр.}} + I_{\text{физ.устр.}}$$

Определение физического износа (неустраиваемого и устранимого)

Величина физического износа зданий рассчитана *методом эффективного возраста* на основе нормативного срока жизни. Данный метод заключается в предположении, что потери стоимости здания по причине износа (физического, функционального, экономического) пропорциональны его возрасту.

Величина износа определяется по формуле:

$$I = \frac{\text{ЭВ}}{\text{СЭЖ}},$$

где

- I – физический износ объекта
 ЭВ – эффективный возраст;
 СЭЖ – срок экономической жизни, нормативный срок жизни.

Величина физического износа объекта оценки определена на основании сведений о состоянии оцениваемого здания.

Признаки физического износа устанавливаются путем осмотра (визуальным способом). Описание признаков физического износа с указанием их величины приведены в ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденных приказом № 446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.

Физический износ для основного строения и пристроек рассчитывается отдельно для каждого. Величина физического износа объекта оценки рассчитана в таблицах ниже на основании значений физического износа по каждому конструктивному элементу.

Величина физического износа здания определена на основании осмотра объекта оценки и сведений из документов, предоставленных Заказчиком и рассчитана по конструктивным элементам.

Удельные веса конструктивных элементов пересчитаны с учетом скорректированных стоимостей конструктивных элементов (корректировка производилась на различие в конструктивных элементов между справочным аналогом и объектом оценки). Скорректированные стоимости конструктивных элементов представлены в таблицах 10-12 настоящего Отчета. Пересчет удельных весов конструктивных элементов в соответствии с их скорректированными стоимостями представлен в Приложении к настоящему отчету (см. раздел I, таблица 27).

Таблица 10

Наименование объекта оценки	Код объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ	Показатели	Фундаменты	Каркас	Стены наружные	Стены внутренние и перегородки	Перекрытия	Кровля	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы	Отопление, вентиляция, кондиционирование	Водоснабжение, канализация	Электроснабжение, освещение	Слаботочные системы	Прочие системы	Объект в целом
Основное строение (литера Е)	гп 03.03.000.0054	Удельные веса конструктивных элементов Процент износа Процент износа к строению	6,73	4,47	11,66	4,54	11,7	2,11	3,59	6,5	3,9	7,71	8,67	15,27	1,62	10,23	0,71	0,59	100
		Износ, %																	
			40	40	40	40	40	25	20	20	25	20	20	15	15	15	15	15	15
			2,69	1,79	4,66	1,82	4,68	0,53	0,72	1,30	0,98	1,54	1,73	2,29	0,24	1,53	0,11	17,47	44,08
																			44,08

Таблица 11

Наименование объекта оценки	Код объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ	Показатели	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Кровля	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Особостроительные работы	Отопление, вентиляция, кондиционирование	Водоснабжение, канализация	Электроснабжение, освещение	Слаботочные системы	Объект в целом
Пристрой (литера Е1)	гп 03.06.000.0018	Удельные веса конструктивных элементов Процент износа Процент износа к строению	5,17	28,83	15,41	4,62	10,29	8,96	5,17	-	12,22	2,13	5,91	1,29	100
		Износ, %													
			40	45	40	35	20	45	40	-	15	15	15	15	
			2,07	12,97	6,16	1,62	2,06	4,03	2,07	0,00	1,83	0,32	0,89	0,19	34,21
															34,21

Таблица 12

Наименование объекта оценки	Код объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ	Показатели	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Кровля	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Особостроительные работы	Отопление, вентиляция, кондиционирование	Водоснабжение, канализация	Электроснабжение, освещение	Слаботочные системы	Объект в целом
Пристрой (литера е)	гп 03.06.000.0018	Удельные веса конструктивных элементов Процент износа Процент износа к строению	5,83	32,54	17,39	8,24	11,61	10,43	5,83	-	-	-	6,67	1,46	100
		Износ, %													
			30	30	30	30	30	30	30	-	-	-	15	15	
			1,75	9,76	5,22	2,47	3,48	3,13	1,75	0,00	0,00	0,00	1,00	0,22	28,78
															28,78

Определение функционального устаревания.

Функциональное устаревание может возникать из-за того, что планировка здания или функциональное назначение его частей перестают в полной мере соответствовать современным требованиям. Функциональный износ не установлен и принят равным нулю.

Определение экономического (внешнего) устаревания.

Внешнее (экономическое) устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе снижением спроса на определённый вид продукции, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству.

Экономический износ принят равным нулю.

Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства

Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом представлен в таблице 13.

Таблица 13

Наименование объекта оценки	ПВС, включая прибыль застройщика и НДС, руб.	И _{физ.}	И _{функ.}	И _{эк.}	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, руб.	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, округленно, руб.
Объект капитального строительства, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Доломитовая, д.2, в том числе:					55 726 575	55 700 000
Основное строение (лит. Е)	96 227 885	44,08	0	0	53 812 558	
Пристрой (лит. Е1)	2 224 204	34,21	0	0	1 463 237	
Пристрой (лит. с)	632 945	28,78	0	0	450 780	

11.2. Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства сравнительным подходом**Методика проведения оценки рыночной стоимости объекта методом прямого сравнения в рамках Сравнительного подхода**

В Сравнительном (рыночном) подходе для того, чтобы получить значение наиболее вероятной цены продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, продаваемым или предлагаемым к продаже на рынке.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные по сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить качественные различия между оцениваемым объектом собственности и его аналогом.

Сравнительный подход в особенности эффективен в отношении объектов собственности, имеющих сформировавшийся вторичный рынок.

Выбор объектов-аналогов

При определении стоимости оцениваемого объекта Оценщиком был произведен анализ информации о ценах на административные здания, предлагаемые к продаже на вторичном рынке города Екатеринбурга.

Полученная информация была использована для последующего сравнения с объектом оценки, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным элементам сравнения.

В ходе выполнения оценки был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Произведенные корректировки основаны на рыночных данных, данных из справочников, используемых для оценки недвижимости, опросах консалтинговых компаний, изучающих рынки недвижимости, а также на интервью с экспертами в данной области.

Были проанализированы имеющиеся на дату оценки предложения о продаже административных зданий, расположенных также как объект оценки в первом ценовом поясе г. Екатеринбурга (в соответствии с делением на ценовые пояса, используемым в базе УПН для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга). Выбраны аналоги, которые были расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости объекта оценки.

В таблице 14 представлены предложения, отобранные по следующим критериям: назначение (административные), расположение (1 ценовой пояс г. Екатеринбург), возраст постройки (советской постройки), класс качества (С).

Все предложения о продаже актуальны на дату оценки.

№	Аналог	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Стоимость, кв.м, руб.	Информация об объекте*	Источник информации
1	Здание	г. Екатеринбург, ул. Дибарури 2 (мкр. ВИС)	4456,8	400 000 000	89 750	<p>Продать отдельно стоящее здание 4456,8 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельный участок 25 сот. - собственности; - этажность 4; год постройки здания 1959; - наземная парковка на 20 машиномест; - кабинетная планировка, возможен демонтаж перегородок; - высота потолков от 3,1 до 3,9 метров; - разрешенная мощность 250 кВт; - вентиляция; естественная; - охранно-пожарная сигнализация; - хорошая транспортная доступность; - окружение: Свердловский областной медицинский колледж, БЦ Век, СатурнСтрой-Маркет, Музей ВДВ, Мебельный центр ЭМА; - в 100 метрах расположены остановки общественного транспорта «Крылова». На сегодняшний день здание частично сдано в аренду; 	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyasch_ee_zdanie_44568_kv_m_2098460058
2	Здание	г. Екатеринбург, ул. Гурзуфская 12 (мкр. Юго-Западный)	630	85 000 000	134 921	<p>Предлагаем для развития Вашего бизнеса отдельно стоящее двухэтажное здание в центре города: Гурзуфская 12. 630 кв. м.</p> <p>Капитальный ремонт фасада, замена коммуникаций, отдельный вывод канализации. Подвал теплый, сухой, отремонтирован, используется. Есть техническая возможность надстройки мансардного этажа.</p> <p>Земля в собственности: 1613 кв.м, территория закрыта, шлагбаум, удобная просторная парковка. В настоящее время используется как арендный бизнес.</p>	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_630_m_2283588576
3	Здание	г. Екатеринбург, пер. Аягомагак и, 8 (мкр. Втузгородок)	687,3	44 674 500	65 000	<p>Продается 3-х этажное здание по адресу г. Екатеринбург, пер. Автоматика, дом 8. Земельный участок в собственности.</p> <p>В здании сделан капитальный ремонт. Свободная парковка рядом со зданием. Оперативно представлю тех план по зданию. Согласовала реконструкцию на 4 этаж. Имеется арсенатор на все здание (бизнес под ключ, арендный бизнес). Земля в общей долевой собственности 9 сотых от 12026 кв.м.</p>	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_offsnoe_pomeschenie_6873_m_2263900980
4	Здание	г. Екатеринбург, ул. Ботаническая 28 (мкр. Втузгородок)	750	50 000 000	66 667	<p>Продается 2х-этажное здание с/на земельным участком (в собственности) 16 сот. тихий центр. **<i>Дополнительно:</i> не требует ремонта</p>	https://kn.e1.ru/view/47628272/ Тел. +79126930239)

*Копии страниц аналогов, представленных в сети Интернет, в Приложении к настоящему Отчету.

** Сведения с пометкой «Дополнительно» получены из интервью с продавцом по телефону (номер телефона указан в таблице в графе «Источник информации»).

Цены предложений требуют корректировок. Проведение совокупности данных предварительных, последовательных и независимых корректировок позволит добиться однородности состава цен объектов-аналогов и стоимости оцениваемых объектов.

Проведение корректировок

Блок предварительных корректировок

Корректировка на характер цены. По мнению экспертов, цены предложений на вторичном рынке, как правило, завышены по сравнению с ценами сделок (такого снижения, обычно удается добиться в ходе торговли). Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Для зданий административного назначения корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на уторгование, представленных в Справочнике оценщика недвижимости⁵ под ред. Лейфера Л.А. («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 476, таб. 454).

В таблицах Справочника приведены значения скидок на торг в соответствии с сегментом и классом коммерческой недвижимости. Кроме того, скидки на торг приведены отдельно для активного и неактивного рынков, так как в рамках исследования было выявлено, что скидки могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынка. Оцениваемый объект недвижимости отнесен к объектам активного рынка.

Для офисно-торговых объектов класса С в городах с населением более 1 млн человек (кроме Москвы и С-Петербурга) для активного рынка среднее значение скидки на торг составляет 11% (расширенный интервал 6,0-15,0%). Коэффициент корректировки – 0,89.

Корректировка на местоположение не проводилась, так как все аналоги находятся на территории 1 ценового пояса г. Екатеринбурга. Расположение аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки.

Блок последовательных корректировок

Корректировка на объем прав не проводилась, поскольку как для оцениваемого объекта, так и для объектов-аналогов оценивается право собственности.

Корректировка на условия финансирования сделки не проводилась, поскольку коммерческие условия как для оцениваемого объекта, так и для аналогов однотипны.

Корректировка на условия (тип) сделки не проводилась, так как мотивация покупателя как для оцениваемого объекта, так и для объектов-аналогов одинакова - приобретение объекта с целью дальнейшего его использования по назначению.

Корректировка на рыночные условия (на дату продажи) не производилась, так как предложения о продаже аналогов актуальны на дату оценки.

Блок независимых корректировок

Корректировка на фактор масштаба проведена для тех аналогов, характеристики которых не совпадают с объектом оценки по критерию масштабности.

Для административно-офисных объектов корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на масштабность, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2021 под редакцией Лейфера Л.А. («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 321, таб. 225). В зависимости от площади объекта оценки и аналогов корректировочные коэффициенты составляют:

Таблица 15

Площадь, кв.м		Аналог					
		<125	125-300	300-750	750-1500	1500-5000	>5000
Объект оценки	750-1500	0,69	0,80	0,89	1,00	1,02	1,25

Для каждого аналога корректировочные коэффициенты представлены в таблице 17.

⁵ Справочник оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л.А. Н.Новгород, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». 2021

Корректировка на тип объекта (встроенное / отдельно стоящее)

Корректировка не производилась, так как все аналоги, как и объект оценки, являются отдельно стоящими.

Корректировка на состояние отделки не производилась, так как состояние аналогов (может использоваться в текущем состоянии) позволяет принять их к расчету без корректировки по этому критерию.

Корректировка на класс качества

Корректировка не производилась, так как все аналоги, как и объект оценки отнесены к классу С.

Блок абсолютных корректировок**Абсолютные поправки, вносимые к стоимости всего объекта****Корректировка по плотности застройки**

Корректировка проведена с учетом плотности застройки объекта и аналогов.

Площадь оцениваемого здания составляет 1242,5 кв.м, площадь земли – 569 кв.м (доля 27/100 от совокупной площади двух участков, на которых расположено здание⁶). Таким образом, плотность застройки (отношение площади здания к площади земли) составит $1242,5 / 569 = 2,18$ (218 %). Рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка для рассматриваемого объекта оценки рассчитана в Приложении к Отчету в таблице 33 и составляет 22119 руб. за кв.м участка.

Расчет корректировки представлен в таблице:

Таблица 16

№ аналога	Площадь зданий, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Расчетная площадь участка при плотности застройки 218% (как у объекта оценки)	Недостаток / превышение фактической площади земли над расчетной (при плотности застройки 218%), кв.м	*Рыночная стоимость недостающей / избыточной земли, руб.	Поправка на площадь земельного участка в составе объекта оценки, руб.
A	B	C	D = B / 2,18	E = C - D	F = E * 22119	G = -F
Аналог № 1	4456,8	2500	2 044	456 (избыток)	10 077 335	-10 077 335
Аналог № 2	630	1613	289	1 324 (избыток)	29 285 759	-29 285 759
Аналог № 3	687,3	1082	315	767 (избыток)	16 966 706	-16 966 706
Аналог № 4	750	1600	344	1 256 (избыток)	27 780 652	-27 780 652

Расчет рыночной стоимости здания на основе сравнительного подхода представлен в таблице 17.

Таблица 17

Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения за 1 кв. м, руб.		89 750	134 921	65 000	66 667
Относительные поправки					
Статус цены	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторгование		0,89	0,89	0,89	0,89
Местоположение	Екатеринбург, Ул. Долорес Ибаррури, 2	г. Екатеринбург, ул. Д.Ибаррури 2	г. Екатеринбург, ул. Гурзуфская 12 (мкр.Юго-Западный)	г. Екатеринбург, пер.Автоматики, 8	г. Екатеринбург, ул. Ботаническая 28 (мкр. Втузгородок)
Поправка на местоположение		1	1	1	1
Площадь строений, кв.м	1242,5	4 456,8	630,0	687,3	750,0
Поправка на масштабность		1,02	0,89	0,89	1
Тип объекта (встроенное /отдельностоящее)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее

⁶ Расчет доли представлен в Приложении к настоящему Отчету (см раздел III. Определение рыночной стоимости земельных участков, на которых расположен объект капитального строительства).

Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправка на тип объекта		1	1	1	1
Состояние отделки	Может использоваться в текущем состоянии	Может использоваться в текущем состоянии	Может использоваться в текущем состоянии	Может использоваться в текущем состоянии	Может использоваться в текущем состоянии
Поправка на наличие отделки		1	1	1	1
Класс качества	C	C	C	C	C
Корректировка на класс качества		1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		81 475	106 871	51 487	59 333
Переход к стоимости здания в целом		101 233 306	132 786 764	63 971 976	73 721 667
Абсолютные поправки					
Поправка по плотности застройки		-10 077 335	-29 285 759	-16 966 706	-27 780 652
Скорректированная стоимость всего здания, руб.		91 155 971	103 501 005	47 005 271	45 941 014
Рыночная стоимость здания, руб.			71 900 815		
Рыночная стоимость здания, округленно, руб.			71 900 000		

В результате расчета в таблице 17 получилась рыночная стоимость здания, расположенного по адресу г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2, включая относящийся к зданию земельный участок.

Однако, объектом оценки является объект капитального строительства без учета стоимости земельного участка.

Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства без учета стоимости земельного участка представлен в таблице 18. Расчет рыночной стоимости земли представлен в Приложении к Отчету.

Таблица 18

Рыночная стоимость здания, руб.	Рыночная стоимость земли, руб.	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, руб.
71 900 000	12 600 000	59 300 000

11.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена помещений, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования денежного потока предполагает определение ежегодных доходов за весь прогнозный период и остаточной стоимости (реверсии) на конец прогнозного периода

Причем метод капитализации наиболее применим, если ожидаются стабильные денежные потоки или стабильные темпы прироста денежных потоков, например, когда объект готов к эксплуатации и имеет оптимальные рыночные параметры. Метод дисконтирования денежных потоков более универсальный, применяется, если ожидаются нестабильные денежные потоки, например, когда объект требует значительного ремонта, реконструкции, не завершен строительством, не выведен на рынок, подлежит сносу и т.д.

Так как предполагается, что доход от сдачи в аренду будет достаточно постоянен, то оценщик применил для определения рыночной стоимости доходным подходом метод капитализации.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации дохода включает в себя:

1. Определение ставки арендной платы.
2. Определение потенциального валового дохода (ПВД).
3. Определение действительного валового дохода (ДВД).
4. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).
5. Определение ставки капитализации.
6. Расчёт рыночной стоимости объекта.

Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации позволяет перевести поток будущих доходов от владения объектом в текущую стоимость данного объекта по формуле:

Стоимость об. = ЧОД/к,

где ЧОД – чистый операционный доход,

К – коэффициент капитализации.

В случае оценки недвижимости, ставка капитализации представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Под риском понимается степень оправданности ожиданий будущих доходов.

Существуют различные методики определения ставки капитализации, из которых основными являются метод рыночной экстракции и кумулятивный метод.

В настоящем отчете для определения ставки капитализации был использован метод рыночной экстракции. Этот метод дает наиболее достоверный результат.

При определении ставки дисконтирования (капитализации) кумулятивным методом ситуация усугубляется тем, что доходность вложений в недвижимость в условиях кризиса неадекватна рискам, характерным для вложений в этот период. Поэтому использования кумулятивного метода в условиях ухудшающейся экономической ситуации может привести к неверным результатам.

В условиях кризиса следует довериться рынку и использовать методы, опирающиеся на рыночные данные. Поэтому метод рыночной экстракции был сочтен наилучшим для определения ставки капитализации.

Коэффициент капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. С экономической точки зрения ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем. В этом методе отдельно не выделяется расчет нормы возврата капитала и дохода на капитал, а используются рыночные данные по объектам, которые сопоставимы и по доле изменения стоимости объекта недвижимости в будущем, и по рискам.

$$R = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{V_i}$$

где

NOI_i – чистый операционный доход i -го объекта-аналога;

V_i – цена продажи i -го объекта-аналога;

n-количество аналогичных объектов в недвижимости.

Для расчетов необходимо применить ряд корректировок, таких как «скидка на торг», «учет потерь от простоя» («недозагрузка»), операционные издержки.

В качестве аналогов для построения рыночной экстракции, подбирались помещения, соответствующие по назначению объекту оценки (нежилые помещения административно-офисного или свободного назначения). При подборе объектов-аналогов для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции учитывались следующие условия:

- объекты представлены на рынке как в продаже, так и в аренде;
- объекты предлагаются к продаже/аренде в один временной период.
- количество рассматриваемых пар не должно быть менее 5.

Ставка капитализации рассчитана в Приложения к настоящему Отчету (см. раздел. II, таблица 29) и составляет 9,52 %.

Расчет ставки арендной платы

Доход от оцениваемого объекта капитального строительства определяется на основе средней арендной платы, получаемой владельцами данного имущественного комплекса и сопоставимых объектов.

Оцениваемые помещения могут быть сданы по функциональному назначению (административные), по ставкам соответствующего сегмента. Предполагается, что все помещения сдаются одному или нескольким разным арендаторам. Помещения могут быть сданы в аренду сроком как на один год, так и на несколько лет. После завершения срока первого контракта он либо продлевается, либо подписывается с новым арендатором.

В качестве объектов сравнения отбирались встроенные помещения, расположенные в нежилых зданиях, на основании следующих критериев: назначение, местоположение, состояние помещений, размер площади. Был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Произведенные корректировки основаны на рыночных данных, справочниках, используемых для оценки недвижимости, опросах консалтинговых компаний, изучающих рынки недвижимости, а также на интервью с экспертами в данной области.

Были проанализированы имеющиеся на дату оценки предложения о сдаче в аренду административно-офисных помещений в г. Екатеринбург (в 1 ценовом поясе), и отобраны аналоги, которые были расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости объектов оценки.

Все предложения актуальны на дату оценки.

Для расчета используются аналоги, представленные в таблице 19.

№	Аналог	Месторасположение	Площадь, кв. м	Цена предложения руб./мес.	Цена аренды за 1 кв. м, руб./мес.	Информация об объекте	Источник информации
1	Помещение	г. Екатеринбург, ул. Академика Шварцмана, 14А (мкр. Ботанический)	768	614000	799	Предлагается в аренду офисное помещение 768 м ² на первом и втором этаже трехэтажного отдельно стоящего здания общей площадью 1284 кв. м. Без комиссии для арендатора. Здание расположено в самом центре микрорайона Ботаника с высокой плотностью застройки. 1-й этаж – 247,9 кв. м. 2-й этаж – 520,1 кв. м. кондиционирование и приточно-вытяжная вентиляция в каждом помещении, высота потолков 3,00 метра и более; кабинетная планировка, с минимумом несущих конструкций. своя озелененная территория, своя парковка на 30 м/м; здание подключено ко всем центральным коммунальным сетям; своя трансформаторная подстанция, разрешенная мощность 118 кВт (возможно увеличение). Хорошая транспортная доступность, оставшаяся общественная транспортная станция Метро «Ботаническая» в шаговой доступности, в непосредственной близости находится, летская городская больница №8, ТРЦ Дарьякабль. И ещё более 50 различных организаций находящихся в шаговой доступности. Стоимость – 614 000 (800 руб./ м ² .) Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. * <i>Дополнительно:</i> не требует ремонта (тел. +9584916319)	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_768.00_m_2322812593
2	Помещение	г. Екатеринбург, ул. Академика Шварцмана, 14А (мкр. Ботанический)	520	390000	750	Предлагается в аренду офисное помещение 520 м ² на 3-м этаже трехэтажного отдельно стоящего здания общей площадью 1284 кв. м. Здание расположено в самом центре микр. Ботаника с высокой плотностью застройки. Подойдет офис компании, обучающий центр, центр предоставления услуг. Кондиционирование и приточно-вытяжная вентиляция в каждом помещении; высота потолков 3,00 метра и более; кабинетная планировка, с минимумом несущих конструкций. Своя озелененная территория, своя парковка на 30 м/м. Здание подключено ко всем центральным коммунальным сетям, своя трансформаторная подстанция, разрешенная мощность 118 кВт (возможно увеличение). Хорошая транспортная доступность, оставшаяся общественная транспортная станция Метро «Ботаническая» в шаговой доступности. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_520.00_m_2322130901
3	Помещение	г. Екатеринбург, ул. С. Дерябиной 24 (мкр. Юго-Западный)	520	312000	600	Сдается на длительный срок офис 520 кв. м. Удобная транспортная развязка (10 минут до центра на автомобиле). 5 просторных кабинетов орел грасс, 3 кабинета руководителей, кухня, собственный с/у, полсобные помещения. Приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование. 4 входа 2 лифта. В здании работает охрана, организован протпускной режим. Доступ 24/7. Большая гостевая парковка + 6 бесплатных мест на закрытой охраняемой парковке. Коммунальные платежи включены в стоимость и оплачиваются дополнительно. Электричество всего 5 руб./кВт. ** <i>Дополнительно:</i> 6 этаж в 8 эт. Зашли (тел. +73432728612)	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofs_520_m_2325218190
4	Помещение	г. Екатеринбург, ул. Первомайская 104 (мкр. Втузгородок)	978,4	489200	500	Сдам в аренду офисное помещение, деловой центр "Камсомольская горка", 4 этаж. Общая площадь: 978,4 м ² . Во всех кабинетах установлены коллекторы. Пол-ламинат, потолки-армстронг, стены- обои под покраску. Помещения разделены стеклянными перегородками. Удобное расположение рядом с центром города. Рядом остановки общественного транспорта. Стоимость аренды за кв. м. -500 руб. Стоимость за объект: 489200 руб., плюс КУ. * <i>Дополнительно:</i> не требует ремонта (тел. +79827704728)	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pervomayskaya_104_2151824120
5	Помещение	г. Екатеринбург, ул. Мира, 34г (Втузгородок)	400	196000	490	ПРЕДЛАГАЕТСЯ в АРЕНДУ помещение общей площадью 400 кв. м. Основные характеристики и преимущества помещения: - находится в тихом центре Екатеринбурга, вблизи перекрестка Малышева-Гарина. Общая площадь 400 кв. м. 2 входа. Открытая планировка, высота потолков – 3 м, разрешенная мощность	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdatsya_ofisnoe_pomeschenie_4

Отчет № 100322/01

№	Аналог	Месторасположение	Площадь, кв. м	Цена предложения руб./мес.	Цена аренды за 1 кв.м, руб./мес.	Информация об объекте	Источник информации
6	Помещение	г. Екатеринбург, ул. Колмогорова 3(Заречный)	360	144000	400	6 квт, свободная парковка, отличная транспортная доступность - оставовка общественного транспорта - 200 м. Стоимость аренды: 196 000 руб. в месяц. Коммунальные платежи в стоимость не включены. Дополнительно: 1 этаж жилого дома. Офис на 8 этаже 9-этажного здания. Общая площадь: 360,00. Стоимость месяца аренды объекта: 144000. Тип парковки: наземная охраняемая парковка. Этажность: 9. Наличие отдельного входа (ходов): нет. Сдам отдельный этаж в офисном здании. 10 кабинетов, большой холл. Своя кухня, свой санузел у руководителя. Доступ в здание круглосуточный. Есть парковка. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.	http://kv.m_2354433892
7		г. Екатеринбург, ул. Крылова 35 (ВИЗ)	200	100000	500	Офис на 1 этаже. Общая площадь: 200,00. Стоимость месяца аренды объекта: 100000. Этажность: 12. Тип парковки: наземная охраняемая парковка. Наличие отдельного входа (ходов): нет. Сдам помещение. Хорошая транспортная доступность, помещение находится на перекрестке улиц Ретина – Крауля. Рядом располагается Екатеринбург-арена. Основные характеристики и преимущества помещения: расположено на первом этаже девятиэтажного жилого дома, отдельный вход, общая парковка перед входной группой, отделка помещения: пол - керамогранит, потолок - Armstrong, стены - гипсокартон, вентиляция: общекомовая. Два санузла, кондиционер, высота потолков 2,9 метра. Кабинетная планировка. Подходит под офис, офис-продаж, медицинский центр, косметологический салон. Э/э, вода, тепло, интернет, уборка, ОПС оплачиваются отдельно. НДС не предусмотрено.	https://novose199.ru/catalog/object/119172
						Офис на 1 этаже. Общая площадь: 200,00. Стоимость месяца аренды объекта: 100000. Этажность: 12. Тип парковки: наземная охраняемая парковка. Наличие отдельного входа (ходов): нет. Сдам помещение. Хорошая транспортная доступность, помещение находится на перекрестке улиц Ретина – Крауля. Рядом располагается Екатеринбург-арена. Основные характеристики и преимущества помещения: расположено на первом этаже девятиэтажного жилого дома, отдельный вход, общая парковка перед входной группой, отделка помещения: пол - керамогранит, потолок - Armstrong, стены - гипсокартон, вентиляция: общекомовая. Два санузла, кондиционер, высота потолков 2,9 метра. Кабинетная планировка. Подходит под офис, офис-продаж, медицинский центр, косметологический салон. Э/э, вода, тепло, интернет, уборка, ОПС оплачиваются отдельно. НДС не предусмотрено.	https://novose199.ru/catalog/object/153623

* Дополнительные сведения получены из интервью с арендодателем, телефон указан в столбце «Источник информации»

**Копии страниц для аналогов, представленных в сети Интернет, - в Приложении к настоящему Отчёту.

После анализа характеристик объектов, принятых в качестве аналогов было принято решение относительно проведения корректировок.

Проведение корректировок

Корректировка на уторгование. По мнению экспертов, цены предложений на вторичном рынке, как правило, завышены по сравнению с ценами сделок (такого снижения, обычно удается добиться в ходе торговли). Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Для помещений административно-офисного назначения корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на уторгование, представленных в Справочнике оценщика недвижимости⁷ («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 482, таб. 466).

В таблицах Справочника приведены значения скидок на торг в соответствии с сегментом и классом коммерческой недвижимости. Кроме того, скидки на торг приведены отдельно для активного и неактивного рынков, так как в рамках исследования было выявлено, что скидки могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынка. Оцениваемые объекты недвижимости отнесены к объектам активного рынка.

Для офисных объектов класса С в городах с численностью населения более 1 млн человек (кроме Москвы и Санкт-Петербурга) для активного рынка среднее значение скидки на торг составляет 9,0% (расширенный интервал 5,0 – 13,0 %). Коэффициент корректировки – 0,91.

Корректировка на местоположение не проводилась, так как все аналоги, как и объект оценки расположены в первом ценовом поясе г. Екатеринбурга (в соответствии с делением на ценовые пояса, используемым в базе УПН для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга).

Корректировка на масштаб проведена для тех аналогов, характеристики которых не совпадают с объектом оценки по критерию масштабности.

Для административно-офисных и торговых объектов корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на масштабность, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2021 под редакцией Лейфера Л.А. («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 322, таб. 226). В зависимости от площади объектов оценки и аналогов корректировочные коэффициенты для городов численностью более 1 млн человек (кроме Москвы и Санкт-Петербурга) составляют:

Таблица 20

Площадь, кв.м		Аналог				
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500
Объект оценки	750-1500	0,91	0,93	0,96	0,99	1,00

Для каждого аналога корректировочные коэффициенты представлены в таблице 21.

Корректировка на тип помещения (отдельно стоящее / встроенное)

Корректировка проведена с применением поправочных коэффициентов на тип помещения, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2021 под редакцией Лейфера Л.А. («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 349, таб. 244). Среднее значение отношения удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке в отдельно стоящем здании составляет 0,92 (расширенный интервал 0,87 – 0,97). Обратный коэффициент: $k=1/0,92=1,087$.

Корректировка применена к аналогам №№ 1-7.

Корректировка на состояние отделки не производилась, все аналоги соответствуют объекту оценки по указанному критерию (не требует ремонта).

Корректировка на класс качества не производилась, все аналоги соответствуют объекту оценки по указанному критерию (С).

⁷ Справочник оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л.А. Н.Новгород, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». 2021

Корректировка на этаж расположения не производилась, объект оценки является четырехэтажным зданием, помещения в нем находятся на разных этажах, что соответствует условиям аналогов.

Корректировка на состав арендной ставки не проводилась. Все ставки аналогов не включают коммунальные расходы. Оплата коммунальных платежей осуществляется отдельно.

Другие корректировки не проводились, так как зависимости ставки аренды от других характеристик не выявлено.

Все ставки арендной платы приведены в рублях с НДС.

		Объект капитального строительства, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2						
Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Цена аренды (ставка арендной платы) руб./кв.м		799	750	600	500	490	400	500
Статус аренды	Сдача в аренду	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Местоположение	Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2	г. Екатеринбург, ул. Академика Шварца, 14А (мкр. Богатинский)	г. Екатеринбург, ул. Академика Шварца, 14А (мкр. Богатинский)	г. Екатеринбург, ул. Дербяниной 24 (мкр. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, ул. Первомайская 104 (мкр. Втузгородок)	г. Екатеринбург, ул. Мира, 34 (Втузгородок)	г. Екатеринбург, ул. Колмогорова 3 (Заречный)	г. Екатеринбург, ул. Крылова 35 (ВИЗ)
Корректировка на местоположение		1	1	1	1	1	1	1
Площадь, кв.м	1242,5	768	520	520	978,4	400	360	200
Поправка на масштабность		1,00	0,99	0,99	1,00	0,99	0,99	0,96
Тип объекта	Отдельстоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Поправка на тип объекта		1,087	1,087	1,087	1,087	1,087	1,087	1,087
Состояние	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Корректировка на стоимость		1	1	1	1	1	1	1
Класс	С	С	С	С	С	С	С	С
Корректировка на класс качества		1	1	1	1	1	1	1
Этаж расположения	1 - 4	1 - 2	3	6	4	1	8	1
Корректировка на этаж расположения		1	1	1	1	1	1	1
Состав арендной ставки	Без коммунальных расходов	Коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Коммунальные платежи не включены в стоимость и оплачиваются дополнительно	Коммунальные услуги оплачиваются отдельно	Коммунальные платежи в стоимость не включены	Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно
Корректировка на состав арендной ставки		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированное значение ставки, руб.		791	734	588	495	480	392	475
Средневзвешенная ставка аренды, руб.								
Арендная ставка без учёта НДС, руб.					564,83			
						470,69		

Анализ доходов и расходов

Потенциальный валовый доход – доход, который можно получить от недвижимости без учета всех потерь и расходов. Он определяется путем умножения площадей помещения на ставки аренды.

Величина площадей, возможных к сдаче в аренду, определена по данным Заказчика.

Для расчета ПВД были выбраны соответствующие арендные ставки. Оцениваемые объекты могут использоваться как административно-офисные. ПВД для оцениваемых помещений рассчитывался по арендным ставкам, соответствующим назначению объекта.

Действительный валовый доход – определяется вычитанием из потенциального валового дохода скидки на недозагрузку, простой и недополучение платежей.

В условиях сложной экономической ситуации некоторое количество площадей будет недозагружено, так как объект оценки относится к офисам класса С, которые не востребованы в такой степени как качественные офисы класса А и В+.

Для административно-офисных помещений коэффициент загрузки принят по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2021 под редакцией Лейфера Л.А. («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 32, таб. 3). Процент недозагрузки на активном рынке для офисных объектов класса С и ниже составляет 12,5 %. Таким образом, коэффициент потерь от недозагрузки составит 0,875.

Чистый операционный доход – определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению).

Расходы. Периодические расходы для нормального функционирования объекта и воспроизводства доходов называются операционными расходами, которые принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение и резервы.

К условно-постоянным расходам, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта, как правило, относят налоги на имущество, плату за землю, некоторые эксплуатационные расходы, страховку основных фондов.

Владельцем объекта оценки является индивидуальный предприниматель на упрощенной системе налогообложения. Налог на землю и на имущество не уплачивается.

К условно-переменным относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это коммунальные платежи, расходы на уборку и содержание территории и т.д.

Так как ставки аренды взяты с учётом условий «чистого» договора (оплата коммунальных услуг не включена в ставку аренды), то условно-переменные расходы приняты равными 0.

Расходы на управление объектом.

Включение этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости, как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

На отечественном рынке недвижимости не принято привлекать для этого специализированные (трастовые) фирмы. Однако для управления крупным объектом недвижимости целесообразно нанять управляющего. Под затратами на управление объектом оценщики понимают зарплату управляющего (и его «команды»).

Расходы на управление недвижимостью приняты в размере 2% от ДВД в год.

К расходам на замещение относят расходы, которые имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируются от года к году. Обычно, это быстроизнашивающиеся компоненты улучшений, недолговечные компоненты здания.

Предприятие, собственник оцениваемых встроенных помещений находится в процедуре банкротства, расходы на замещение и затраты на реконструкцию не предусматриваются. Расходы на замещение и затраты на реконструкцию приняты равными нулю.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости представлен в таблице 22.

Таблица 22

Средневзвешенная ставка аренды, руб.	470,69
Площадь сдаваемых помещений, кв.м	1242,5
ПВД, руб.	7 017 979
Коэффициент учета потерь от недозагрузки	0,875
ДВД, руб.	6 140 731
Постоянные расходы, руб.	0
Переменные расходы, руб.	0
Расходы на управление, руб.	122 815
ЧОД, руб.	6 017 917
Ставка капитализации	9,52
Рыночная стоимость здания без учёта НДС, руб.	63 213 411
Рыночная стоимость здания, включая НДС, руб.	75 856 093
Рыночная стоимость здания, округленно, руб.	75 900 000

В результате расчета в таблице 22 получилась рыночная стоимость здания, расположенного по адресу г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2, включая относящийся к зданию земельный участок.

Однако, объектом оценки является объект капитального строительства без учета стоимости земельного участка.

Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства без учета стоимости земельного участка представлен в таблице 23. Расчет рыночной стоимости земли представлен в Приложении к Отчету.

Таблица 23

Рыночная стоимость здания, руб.	Рыночная стоимость земли, руб.	Рыночная стоимость объекта капитального строительства, руб.
75 900 000	12 600 000	63 300 000

11.5. Согласование результатов.

Стоимость объектов оценки была определена затратным, сравнительным и доходным подходами. С применением этих подходов были получены следующие результаты, представленные ниже в таблице 24.

Определение весовых коэффициентов

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Затратный подход позволяет наилучшим образом учесть конструктивные особенности и физическое состояние объекта оценки. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Затратному подходу присваивается удельный вес, равный 0,3.

Сравнительный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает положение оцениваемого недвижимого имущества на рынке. Данный подход учитывает конъюнктурные колебания и сто-

имость денег, а также специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, площадь и т.п. Однако, в условиях резко изменившихся внешних условий (военная операция на территории Украины, несколько пакетов санкций коллективного Запада в отношении России, проблемы банковской системы, резкое снижение курса рубля) возникла сильная волатильность цен на рынке недвижимости: отдельные продавцы недвижимого имущества успели резко повысить цену предложений, некоторые предложения остались на ранее установленном уровне. В силу указанных факторов стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, может значительно отклоняться от равновесной в ту или иную сторону. Исходя из изложенного, при согласовании результатов сравнительному подходу присвоен невысокий коэффициент 0,3.

Доходный подход является показательным для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта, так как осведомленный покупатель, действующий на рынке, скорее согласится заплатить за право присвоения будущих доходов, чем компенсировать владельцу затраты, понесенные при создании объекта недвижимости. В условиях кризисной ситуации, возникшей в силу действия внешних факторов, цены на аренду помещений ведут себя менее волатильно, чем цены продажи недвижимости. Оценщиком доходному подходу присваивается удельный вес равный 0,4.

Согласование результатов

Таблица 24

Наименование	Рыночная стоимость в затратном подходе, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость в сравнительном подходе, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость в доходном подходе, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная рыночная стоимость, руб.	Согласованная рыночная стоимость, округленно, руб.
Объект капитального строительства, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2	55 700 000	0,3	59 300 000	0,3	63 300 000	0,4	59 820 000	59 800 000

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В ЗАЛОГЕ

Часть помещений объекта оценки находятся в залоге.

В целях отдельного учета стоимости заложенных помещений, в соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость объекта оценки распределена по отдельным помещениям в соответствии с их площадью.

Рыночная стоимость объекта капитального строительства площадью 1242,5 кв.м составляет 59 800 000 руб., соответственно, стоимость 1 кв.м составит 48 128,77 руб.

Таблица 25

Наименование помещений в составе объекта оценки	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб., руб.	Рыночная стоимость помещения, руб.	Обременение	Рыночная стоимость помещений в залоге, руб.
Помещение нежилое, площадь 159,2 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:293;	159,2	48128,77	7 662 101	нет	
Помещение нежилое, площадь 33 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:296;	33	48128,77	1 588 249	нет	
Помещение нежилое, площадь 90,4кв.м, кадастровый №66:41:0303007:294;	90,4	48128,77	4 350 841	нет	
Помещение нежилое, площадь 7,6 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:295;	7,6	48128,77	365 779	нет	
Помещение нежилое, площадь 32,4 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:292;	32,4	48128,77	1 559 372	нет	
Помещение нежилое, площадь 630,7кв.м, кадастровый №66:41:0303007:120	630,7	48128,77	30 354 817	залог	30 354 817
Помещение нежилое, площадь 289,2 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:121.	289,2	48128,77	13 918 841	залог	13 918 841
Итого:	1242,5				44 273 658

Таким образом, рыночная стоимость помещений в залоге составит 44 273 658 руб. в составе рыночной стоимости объекта оценки

13. ВЫВОДЫ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 26

Наименование	Рыночная стоимость, округленно, руб.
<p>Объект капитального строительства, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Долорес Ибаррури, д.2, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • помещение нежилое, площадь 159,2 кв.м, кадастровый № 66:41:0303007:293; • помещение нежилое, площадь 33 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:296; • помещение нежилое, площадь 90,4кв.м, кадастровый №66:41:0303007:294; • помещение нежилое, площадь 7,6 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:295; • помещение нежилое, площадь 32,4 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:292; • помещение нежилое, площадь 630,7кв.м, кадастровый №66:41:0303007:120 • помещение нежилое, площадь 289,2 кв.м, кадастровый №66:41:0303007:121. 	59 800 000

Итак, на основании приведенных данных и сделанных предположений, мы считаем, что наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта капитального строительства, принадлежащего ИП Молочникову В.С., по состоянию на 10 марта 2022 года составляет, округленно:

59 800 000 (Пятьдесят девять миллионов восемьсот тысяч) рублей,

в том числе:

рыночная стоимость помещений с кадастровыми номерами 66:41:0303007:120 и 66:41:0303007:121, находящихся в залоге, составляет 44 273 658 руб.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Директор ООО «Синергия»

Оценщики



Handwritten signatures of the Director and two appraisers.

В.Р. Дулатова

В.Р. Дулатова

Ю.В. Сысоева

14. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

Исполнители настоящего Отчёта имеют профессиональное образование в области оценки и являются надлежащими профессиональными оценщиками. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщиков мнением заявляем, что:

- изложенные в данном отчете факты достоверны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными мнениями и выводами;
- оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо имущественного интереса в объекте собственности, являющемся предметом исследования в данном отчете;
- оценщики не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщиков ни в коей степени не ставилось в зависимость от результатов оценки, не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной, максимальной или оговоренной стоимости;
- оценщики являются полностью независимыми от Заказчика;
- настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№ 297, 298, 299 и ФСО № 7, утвержденного Приказом МЭР РФ от 25.09.2014г. № 611; Стандартом НП «Саморегулируемая организация ассоциация российских магистров оценки» СТО АРМО 1.01.2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости», а также в соответствии с «Кодексом профессиональной этики оценщиков» – членов «Саморегулируемая организация ассоциация российских магистров оценки» от 12.09.2006 №1;

оцененная рыночная стоимость объектов признается действительной на дату проведения оценки, выражена *в рублях* в соответствии с требованиями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности».

Профессиональная ответственность оценщиков и ООО «Синергия» застрахована (см. Приложение).

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
3. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3, утверждённые Приказами МЭРТ РФ №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г. и ФСО № 7, утвержденный Приказом МЭР № 611 от 25.09.2-14г.
4. Стандарт НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» СТО АРМО 1.01.2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости»
5. Аналитические материалы с сайта «Минэкономразвития РФ»: www.economy.gov.ru
6. Аналитические материалы с сайта Министерства экономики Свердловской области http://economy.midural.ru/sverdlovskaya_oblast.
7. Информационные и аналитические материалы с сайтов:
<https://bankiros.ru/news/zilaa-kommerceskaa-zagorodnaa-zarubeznaa-cto-zdat-ot-rynka-nedvizimosti-v-2022-godu-8707>, <https://123ru.net/ekaterinburg/308051339/>,
<https://www.cian.ru/stati-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-so-sderzhannym-optimizmom-smotrit-v-2022-j-322679/>, <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/2021-results>, <https://66.ru/realty/news/246807/??> https://new-retail.ru/business/rynok_kommercheskoj_nedvizhimosti_itogi_2021_goda_i_prognoz_na_2022_god5342/, <https://www.ural.kp.ru/online/news/4674762/>,
<https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoj/>,
<https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoj/#form1>,
<https://imr.ru/wp-content/uploads/Города/Екатеринбург.pdf>,
<https://www.kommersant.ru/doc/5038297>, https://www.znak.com/2022-01-17/v_ekaterinburge_deficit_ofisov_raskupleny_dazhe_te_plochadi_kotorye_pustovali_goda_mi, <https://www.dk.ru/news/237163676https://66.ru/realty/news/248866/>,
<https://eburg.mk.ru/economics/2022/03/09/vtorichki-prodayut-po-rekordnym-cenam-v-ekaterinburge.html>, <https://www.novostroy.ru/articles/market/tri-rossijskikh-krizisa-i-chetvertyu-na-podkhode-vspominaem-cto-bylo-s-rynkom-nedvizhimosti-v-tyazhelye-vremena/>, <https://www.avito.ru>, <https://realty.e1.ru>, <https://upn.ru/>
8. Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, «Приволжский центр итюдического и информационного обеспечения оценки». 2020 г.
9. Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, «Приволжский центр итюдического и информационного обеспечения оценки». 2021/
10. «Общественные здания. 2020. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020
11. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». М., КО-ИНВЕСТ, 2021 № 118
12. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995г.
13. Оценка бизнеса. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М., «Финансы и статистика», 2004г.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие под ред. В.Н. Зарубина и Рутгайзера В.М., М., Дело, 1998 (<http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/36.htm>)
15. «Экономический износ» Michael J.Remsha, ASA, CMI, журнал «M&TS Journal», № 1, 1999-2000. «Вестник оценщика»
16. А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости». М., «МАОК», 2004г.
17. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996.
18. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.

ПРИЛОЖЕНИЕ

- I. Расчет удельных весов конструктивных элементов после внесения корректировки на различие в конструктивных элементах объекта оценки и справочного аналога.
- II. Расчет удельных весов конструктивных элементов после внесения корректировки на различие в конструктивных элементах объекта оценки и справочного аналога.
- III. Определение рыночной стоимости земельных участков, на которых расположен объект капитального строительства.
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-13837031 от 01.02.2022 о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости (копия).
- Технический паспорт на административно-производственное здание по состоянию на 17.06.2014г. (копия).
- Выписка из ЕГРН от 27.06.2019 № 99/2019/269417202 на земельный участок (кадастровый № 66:41:0303007:36) (копия).
- Выписка из ЕГРН от 28.06.2019 № 99/2019/269679756 на земельный участок (кадастровый № 66:41:0303007:40) (копия).
- Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № 0700100260.112016КЛ/ДИ-01 от 12.12.2016 г. (копия).
- Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № 0700100125.012017КЛ/ДИ-01 от 03.05.2017 г. (копия).
- Копии интернет-страниц с информацией об аналогах.
- Копия интернет-страниц предложений о продаже и сдаче в аренду коммерческих помещений, используемых для расчета коэффициента капитализации методом экстракции.
- Копии интернет страниц предложений о продаже земельных участков.
- Фотоматериалы
- Акт осмотра объектов недвижимости (копия).
- Документы оценщиков (копии).

I Расчет удельных весов конструктивных элементов после внесения корректировки на различие в конструктивных элементах объекта оценки и справочного аналога.

Таблица 27

Наименование конструктивного элемента	лит. Е		лит. Е1		лит. е	
	Стоимость с учетом внесенных корректировок, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом внесенных корректировок, руб.	Удельный вес	Стоимость с учетом внесенных корректировок, руб.	Удельный вес
Фундаменты	694,8	6,73	459,28	5,17	459,28	5,83
Каркас	461,3	4,47	—	—	—	—
Стены наружные	1204,5	11,66	2562,1	28,83	2562,1	32,54
Стены внутренние, перегородки	469	4,54	—	—	—	—
Перекрытия и покрытия	1208,5	11,70	1369,1	15,41	1369,1	17,39
Кровли	217,5	2,11	410,35	4,62	648,49	8,24
Проемы	371,3	3,59	914,21	10,29	914,21	11,61
Полы	671,4	6,50	796,39	8,96	821,28	10,43
Внутренняя отделка	402,8	3,90	459,28	5,17	459,28	5,83
Прочие конструкции	796,5	7,71	—	—	—	0,00
Особостроительные работы, лифты	895,2	8,67	0	0	0	0
Отопление, вентиляция, кондиционирование	1577,1	15,27	1086,44	12,22	0	0
Водоснабжение и канализация	167,8	1,62	189,74	2,13	0	0
Электроснабжение	1056,7	10,23	525,47	5,91	525,47	6,67
Слаботочные устройства	72,9	0,71	114,82	1,29	114,82	1,46
Прочие системы и спецоборудование	61	0,59	—	—	—	—
Итого	10328,3	100	8887,18	100	7874,03	100

II Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции

В таблице 28 представлены предложения о продаже и сдаче в аренду нежилых помещений, которые были соотнесены достаточно представительными для расчета коэффициента капитализации.

Таблица 28

№	Аналог	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения / продажа / аренда / плата за объект, руб.	Цена предложения / продажа / аренда / плата за 1 кв.м, руб.	Информация об объекте	Источник информации**
1	Свободного назначения	г. Екатеринбург, ул. Радищева, 33	420	26 500 000	63 095	Продажа! Универсальное помещение в центре, на Радищева, 33. Первая линия, большой пешеходный трафик, 200 метров до Гринвича. Площадь 420 кв.м., на 3 этаже нежилого помещения. Отдельный вход. Качественный ремонт. Идеальное использование под кофешку, салон красоты, хостел, гостиницу, детский досуговый или языковой центр, офисы. Готовы к переговорам	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/propeschenie_svobodnogo_naznacheniya_420_m_1822313428
	Свободного назначения	г. Екатеринбург, ул. Радищева, 33	420	273 000	650	Сдается в аренду коммерческое помещение - действующий салон красоты, wellness-центр, залы для занятий, расположенный в самом центре города, Радищева, 33, вблизи от Гринвича. Помещение 420 квадратных метров, находится на третьем этаже нежилого, отделанная входная группа. Сделан дизайнерский ремонт с применением европейских отделочных материалов. Все находится в идеальном состоянии. Отличный вариант для вложения капитала и ведения бизнеса в сфере услуг. Также собственник готов перепрофилировать помещение под офис, для проведения тренингов, семинаров, хостел. Помещение универсальное, сдается сразу вся площадь одному арендатору.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_420_m_2206399768
2	офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Белинского, 54	1058,8	90 000 000	85 002	Продам офисное помещение, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Белинского, 54 - ул. Карла Маркса, 20 а. Общая площадь - 1058, 8 кв.м. Первый и второй этаж. Площадь первого этажа - 343, 5 кв.м. Площадь второго этажа - 715, 3 кв.м. Есть парковка. Стоимость кв.м. - 85 000 рублей. Без комиссии с покупателя!	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/belinskogo_54_karla_marкса_20_a_2087664825
	офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Белинского, 54	1058,8	741 160	700	Сдам в аренду офисное помещение, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Белинского, 54 - Карла Маркса, 20 а. Общая площадь - 1058, 8 кв.м. Первый и второй этаж. Площадь первого этажа - 343, 5 кв.м. Площадь второго этажа - 715, 3 кв.м. Есть парковка. Стоимость аренды кв.м. - 700 рублей. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/belinskogo_54_karla_marкса_20_a_2151326571
3	Нежилое помещение	г. Екатеринбург, ул. Белинского, 55	313,9	40 179 200	128 000	Продаю нежилое помещение на первом этаже трехэтажного кирпичного офисного здания, первая линия. Общая площадь 313,5 кв. м. Помещение имеет два отдельных входа - центральный, с фасада и со двора здания. К помещению прилагаются 6 официальных парковочных	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/dlya_tabyry_s_klientami_229080

№	Аналог	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения / аренда / плата за объект, руб.	Цена предложения / аренда / плата за 1 кв.м, руб.	Информация об объекте	Источник информации*
	Нежилое помещение	г. Екатеринбург, ул. Белинского, 55	313,9	345 290	1 100	<p>мест (три во дворе здания и три перед центральным входом в здание), а также одно место в подземном паркинге в этом же здании. Въезд во двор здания и к фасаду здания регулируется шлагбаумом; въезд в подземный паркинг - автоматическими воротами. Помещение было капитально отремонтировано и переоборудовано под банковский офис в период январь-август 2009 года. Согласованная мощность - 50 кВт.</p> <p>Сдано в эксплуатацию помещение на первом этаже трехэтажного кирпичного офисного здания, периметральная линия. Общая площадь 313,5 кв. м. Помещение имеет два отдельных входа - центральный, с фасада и со двора здания. К помещению прилагаются 6 официальных парковочных мест (три во дворе здания и три перед центральным входом в здание), а также одно место в подземном паркинге в этом же здании. Въезд во двор здания и к фасаду здания регулируется шлагбаумом; въезд в подземный паркинг - автоматическими воротами. Помещение было капитально отремонтировано и переоборудовано под банковский офис в период январь-август 2009 года. Помещение имеет сертифицированный лезовитерий и сертифицированный кассовый узел (две кассовые кабинки, комната пересчета наличности, сейфовая комната), два санузла, система кондиционирования и вентиляции, видеонаблюдения. Согласованная мощность - 50 кВт.</p> <p><i>*Дополнительно:</i> (тел. +79587019681) Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.</p>	0821 https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/dlya_raboty_s_klientami_2290834290
4	Универсальное помещение	г. Екатеринбург, ул. Луначарского 57	179	6 800 000	37 989	<p>Перекресток Шенченко-Луначарского(В самом центре города). До метро & парктранспорт; Динамов. авт. парктранспорт. 15 минут пешком. Отличная инфраструктура. Суперприходное место, огромный автомобильный и пешеходный трафик! Помещение в полном объеме также с окнами Луначарского 57, просторное, теплое и светлое. Назначение универсальное, идеально подходит под холост, салон красоты, предпринимательский все виды косметических, эстетических процедур, полиграфический центр, ремонтная мастерская, спорт-магазин, бытовые услуги, йога-студия, шоурум, интернет-магазин, тату-студию, хвост, бытовые услуги, сервис, ателье, офис, учебный центр, психологический центр, мастерские художников и скульпторов, детский центр, фото студия, спортивный зал/карате и т.д., спорт, товары лингвистический центр, услуги для работы с клиентами и прочее. Общая площадь 179 кв.м. Здание хорошо просматривается, удобно для размещения рекламы. Отдельный вход. Состояние хорошее. Сделан ремонт. Не требует никаких дополнительных вложений.</p>	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_obisnoe_pomeschenie_179_na_1492459104
	Универсальное помещение	г. Екатеринбург, ул. Луначарского 57	179	70 000	391	<p>ПРЕДЛАГАЕТСЯ в аренду ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 179 м² на пересечении ул. Луначарского-Шенченко. Высокий потолочный этаж с окнами, отдельный вход со двора; согласован еще один вход с улицы, кабинетная система с 7 кабинетов, во всех кабинетах есть окна, в некоторых проведена вода, оборудована душевая, кондиционеры, охранная сигнализация, тревожная кнопка. Всегда есть свободные места для посетителей на гостевой парковке с ул. Луначарского. В здании находится Азиатско-Тихоокеанский банк, магазины, фитнес-центр. Рядом продуктовые магазины, салоны красоты, кафе, транспортная доступность (трамвай, троллейбус, автобусы в шаговой доступности, до метро 15 мин пешком). Защищенное пространство, закрытый двор. Подойдет под офис-склад, небольшое производство, типографию, офис, интернет-магазин, оптовую торговую компанию, под арсенальный бизнес. Стоимость помещения 70 000 руб./мес. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.</p>	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_179m_v_a_rendu_1970370832

№	Аналог	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения / продажа / арендная плата за объект, руб.	Цена предложения / продажа / арендная плата за 1 кв. м, руб.	Информация об объекте	Источник информации**
5	Свободного назначения	г. Екатеринбург, ул. Первомайская 18	167	21 000 000	125 749	Сдам торговое, офисное помещение в центре Екатеринбурга по адресу Первомайская 18 (между Голышева и Карла Либекшта). Первый этаж. Первая линия. Отдельный вход с улицы, второй выход во двор. Панорамные окна. Высокие потолки - 4 метра. Электроэнергия 15 кВт. Два санузла, один для клиентов, второй для персонала. Площадь 167,2 кв.м., возможно разделить на двух арендаторов. Оптимально под торговлю, шоу-рум, фронт-офис, банк, услуги, образовательные. Ранее арендовал обителит. Сейчас помещение свободное и сразу готово к использованию. Парковка перед входом. Цена 21 млн.рублей (125 600 руб./метр). Также возможна аренда за 160 тыс. в месяц.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/retvolnayskaya_18_shoutum_ofis_1s_167.2_kv.m._v_bsent_2326403414
		г. Екатеринбург, ул. Первомайская 18	167	160 000	958	ПРЕДЛАГАЕТСЯ в АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 167,2 кв.м. Помещение находится в самом центре Екатеринбурга на 1 этаже 6-этажного жилого дома; торговый зал, подсобные помещения, офисная часть на антресоли (28,8 кв.м); высокие потолки - 4,15 м; останки автобусов и троллейбусов в радиусе 150 м; в радиусе 300 м: Храм-па-Крови. Фирм Чайковского, Театр мюзикла, 1 лавочка, музей, БЦ Консул, Музыкальное училище им. двора для разгрузки товара, интенсивный автомобильный и пешеходный трафик, есть возможность размещения большой вывески, инженерные коммуникации выполнены согласно требованиям, представляемым к коммерческой недвижимости; теплоснабжение, водоснабжение, канализация. Помещение отлично подходит для торговли, организации общепита и сферы услуг. Стоимость аренды: 160 000 руб./мес., НДС не предусмотрен. Коммунальные платежи в стоимость аренды не включены.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_167.20_m_2226440416
6	офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Радищева 33	944,8	75 584 000	80 000	Продам офисное помещение, 944,8 кв.м. Расположено на 2-м этаже жилого дома, в центральной части города Екатеринбурга, в густонаселенном деловом районе с высокой плотностью застройки; возможно увеличение площади; год постройки 2003; свободная парковка 15 машиномест; кабинетная планировка, в помещении выполнен хороший ремонт, высота потолков 3,3-3,9 метра, разрешенная мощность - 78 кВт, охранно-пожарная сигнализация; хорошая транспортная доступность, в шаговой доступности ст. метро Геологическая; - в непосредственной близости находится, гостиница, хостелы; большое кол-во административных и медицинских учреждений, ГРЦ Гринвич. И еще более 50 различных организаций находятся в шаговой доступности; Высокий пешеходный и транзитный трафик. Помещение идеально в аренду, что несет стабильный арендный поток.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_9448_kv.m_2002643896
	офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Радищева 33	944,8	755 840	800	Сдам в аренду офисное помещение, 944,8 кв.м. Расположено в центральной части города Екатеринбурга, в густонаселенном деловом районе с высокой плотностью застройки, год постройки 2003, свободная парковка 15 машиномест, кабинетная планировка, в помещении выполнен хороший ремонт, высота потолков 3,3 - 3,9 метра; разрешенная мощность - 78 кВт; охранно-пожарная сигнализация; хорошая транспортная доступность (ст. метро Геологическая 10 мин пешком), в непосредственной близости находится, гостиница, хостелы, большое кол-во административных и медицинских учреждений, ГРЦ Гринвич. И еще более 50 различных организаций находящихся в шаговой доступности, высокий пешеходный и транзитный трафик. Стоимость - 800 руб./кв.м. в т.ч. НДС. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisno_pomeschenie_944.8_kv.m_2098428262

№	Аналог	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения / продажа / арендная плата за объект, руб.	Цена предложения / продажа / арендная плата за 1 кв.м, руб.	Информация об объекте	Источник информации **
7	Офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Кислородная 8	2231	110 000 000	49 305	Продается отдельно стоящее здание. Новое современное здание с отделкой, оснащенное всеми инженерными коммуникациями. С высокими потолками. С отличной транспортной доступностью. Назначение - торгово-офисное. Может использоваться в качестве торгового, выставочного, офисного. Введено в эксплуатацию в 2014 году. Общая площадь 2231 кв.м. 3 этажа + подвал (1эт - 570м2 - высота потолка - 4,22м, 2эт - 567м2 - высота потолка - 4,22м, 3эт - 548м2 - высота потолка - 3,48, подвал - 557 м2 - высота потолка - 3,32м. ОСНАЩЕНИЕ: приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, лифт пассажирский, лифт грузовой, охрана; видеонаблюдение; пожарная/охранная сигнализация, интернет/телефония, огороженная территория, автопарковка на прилегающей территории	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2231_m_2328367373
	Офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Кислородная 8	2231	1 227 050	550	Сдается в аренду отдельно стоящее здание. Новое современное здание с отделкой, оснащенное всеми инженерными коммуникациями. С высокими потолками. С отличной транспортной доступностью. Может использоваться в качестве торгового, выставочного, офисного. Введено в эксплуатацию в 2014 году. Общая площадь 2231 кв.м. 3 этажа + подвал (1эт - 570м2 - высота потолка - 4,22м, 2эт - 567м2 - высота потолка - 4,22м, 3эт - 548м2 - высота потолка - 3,48, подвал - 557 м2 - высота потолка - 3,32м. ОСНАЩЕНИЕ: приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, лифт грузовой, охрана, видеонаблюдение, пожарная/охранная сигнализация, интернет/телефония, огороженная территория, автопарковка на прилегающей территории на 35 м/м., Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2231_m_2328595040
8	Офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Азина, 22/4	177	13 629 000	77 000	Новый Бизнес центр Мельница построен по европейским стандартам: современные инженерные коммуникации, централизованное охранение и пожарные системы, автономная вентиляция в каждом помещении, 2 беспступных скоростных лифта ОПИС, подземные и наземные паркинги. Разумные эксплуатационно коммунальные платежи 32,87руб/м2. Офисные помещения оформлены в стиле лофт. Аренда Универсальное помещение площадью 28,8 м. Высота 3,20 м. Отдельный учет на (тепло, электричество). Без комиссий	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_177_m_loft_2273069775
	Офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Азина, 22/4	177	159300	900	Новый Бизнес центр Мельница построен по европейским стандартам: современные инженерные коммуникации, централизованные охранение и пожарные системы, автономная вентиляция в каждом помещении. Предусмотрены подземные и наземные паркинги. Разумные эксплуатационно коммунальные платежи 32,87руб м2. Офисные помещения оформлены в стиле лофт. Аренда Универсальное помещение площадью 28,8 м. Высота 3,20 м. Отдельный учет на (тепло, электричество). Без комиссий	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_177_m_2273449781
9	Офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая 119	212	6900000	32 547	Продажа нежилого помещения общей площадью 212 кв.м. на 2 этаже нежилого здания. Вход - отдельный. ГВС, ХВС, тепло, электричество, на все этажи. Подойдет под кафе, хостел, детский сад, стоматологич. заведение, клинику, продукты.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_212_m_2279565195
	Офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая 119	212	60000	283	Сдам в долгосрочную аренду нежилое помещение общей площадью 212 кв.м. на 2 этаже нежилого здания. Вход отдельный. ГВС, ХВС, тепло, электричество, на все этажи. Подойдет под кафе, хостел, детский сад, стоматологию, частную клинику, продукты.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_paznacheniya_212_m_2343093744
10	Офисное	г. Екатеринбург,	202	25000000	123 762	Продажа офисное помещение. В продаже площади в престижном БЦ (БЦ «Высоцкий»).	https://kn.e1.ru/view/479032/

№	Аналог	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения / продажа / аренда / плата за объ-ект, руб.	Цена предложения / продажа / аренда / плата за 1 кв.м, руб.	Информация об объекте	Источник информации**
	помещение	ул. Малышева 51				Можно предложить разные варианты, в том числе несколько на этаже. Доступные площади от 30 метров. Этаж 5. Арендаторы во всех помещениях. Возможно расторжение.	
	Офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Малышева 51	202	141000	698	Сдам офисное помещение. Сдается в аренду нежилые помещения в БЦ Высоцкий. Современный ресепшн, Охрана, пропускная система, парковка, в офисе сделан ремонт, пространство разделено на кабинеты. Коммунальные платежи и Клининг оплачиваются дополнительно.	https://kn.e1.ru/view/47711172/
11	Офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Радищева 33	225	18000000	80000	Продам офисное помещение, помещение имеет отдельный вход с первого этажа со стороны ул. Саакко и Ванцетти находится на 3-м эт. в бизнес галерея имеются отдельные санузлы оборудовано приборами учета коммунальных услуг.	https://kn.e1.ru/view/47488322/
	Офисное помещение	г. Екатеринбург, ул. Радищева 33	225	148500	660	В аренду предлагается офисное помещение в Бизнес-центр "Радищева,33" (в квартале улиц Саакко и Ванцетти - Радищева, вход со стороны ул. Радищева). Офис находится на 3м этаже. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	https://kn.e1.ru/view/47488512/

*Сведения с пометкой «Дополнительно» получены из интервью с продавцом по телефону (номер телефона указан в таблице).

**Копии страниц для аналогов, представленных в сети Интернет, - в Приложении к настоящему Отчёту.

Для проведения расчетов необходимо применить ряд корректировок, таких как «скидка на торг», «учет потерь от простоя» («недозагрузка»), операционные издержки.

В соответствии с методикой расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции:

1. *Цены предложения о продаже* нежилых помещений были скорректированы на характер цены. *Корректировка на уторгование (характер цены)* была произведена к ценам предложениям о продаже и сдаче в аренду недвижимости. Так как в расчетах используются цены предложений, а они, как правило, завышены по сравнению с ценами сделок (такого снижения, обычно удается добиться в ходе торговли). Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Для цен предложений о продаже недвижимости корректировочный коэффициент определен по справочнику оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л.А. («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». стр. 460, таб. 448).

Усредненное по городам России значение скидки на торг для активного рынка:

- для офисов класса В – 7,5% (доверительный интервал 7,0 – 8,0 %), коэффициент корректировки 0,925 (используется для представленных в таблице 28 помещений №№ 3, 6, 7, 8, 11);
- для офисных объектов класса С – 9,6% (доверительный интервал 9,1 – 10,2 %), коэффициент корректировки 0,904 (используется для представленных в таблице 28 помещений №№ 2, 9, 10);
- для объектов свободного назначения – 10 % (доверительный интервал 9,5 – 10,5 %), коэффициент корректировки 0,9 (используется для представленных в таблице 28 помещений №№ 1, 4, 5).

2. *Цены предложений о сдаче в аренду* нежилой недвижимости скорректированы на характер цены, потери от недозагрузки, операционные издержки.

а) *Корректировка на уторгование.*

Для цен предложений о сдаче в аренду недвижимости корректировочный коэффициент определен по справочнику оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л.А. («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». стр. 460, таб. 448).

Усредненное по городам России значение скидки на торг для активного рынка:

- для в офисов класса В – 7,5% (доверительный интервал 7,0 – 8,0 %), коэффициент корректировки 0,925 (используется для представленных в таблице 28 помещений №№ 3, 6, 7, 8, 11);
- для офисных объектов класса С – 8,5% (доверительный интервал 7,9 – 9,1 %), коэффициент корректировки 0,915 (используется для представленных в таблице 28 помещений №№ 2, 9, 10);
- для объектов свободного назначения – 9 % (доверительный интервал 8,4 – 9,6 %), коэффициент корректировки 0,91 (используется для представленных в таблице 28 помещений №№ 1, 4, 5).

б) *Величина потерь от простоя (недозагрузка)*

Корректировочный коэффициент определен по справочнику оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л.А. («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». стр. 32, таб. 3).

Усредненное по городам России значение скидки на торг для активного рынка:

- для офисов класса В – 10 % (доверительный интервал 9,1 – 10,9 %), коэффициент корректировки 0,9 (используется для представленных в таблице 28 помещений №№ 3, 6, 7, 8, 11);
- для офисных объектов класса С – 12,5% (доверительный интервал 11,4 – 13,6 %), коэффициент корректировки 0,875 (используется для представленных в таблице 28 помещений №№ 2, 9, 10);
- для объектов свободного назначения – 12,5 % (доверительный интервал 11,8 – 13,2 %), коэффициент корректировки 0,875 (используется для представленных в таблице 28 помещений №№ 1, 4, 5).

в) *Корректировка не проводилась, все ставки приняты без учета коммунальных платежей.*

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице:

Таблица 29

№ ана- лога	Площадь, кв. м	Цена предло- жения о про- даже объекта недвижимо- сти, руб.	Поправка на уторго- вание	Скорректиро- ванная стоим- мость продажи объекта, руб.	Арендная плата за поме- щение в ме- сяц, руб.	Справочно: арендная плата в ме- сяц за 1 кв.м, руб.	Поправка на уторго- вание	Скорректи- рованная арендная плата в ме- сяц, руб.	Коэффи- циент недоза- грузки	ЧОД, руб.	Коэф- фици- ент ка- питали- зации, %	Средневзве- шенное зна- чение коэф- фициента капитализа- ции, %
												М
A	B	C	D	E=C×D	F	G	H	I=F×H	J	K=I×J	L=K/E	M
1	420	26 500 000	0,9	23 850 000	273 000	650	0,91	248 430	0,875	2 608 515	10,94	9,52
2	1058,8	90 000 000	0,904	81 360 000	741 160	700	0,915	678 161	0,875	7 120 695	8,75	
3	313,9	40 179 200	0,925	37 165 760	345 290	1 100	0,925	319 393	0,90	3 449 447	8,59	
4	179	6 800 000	0,9	6 120 000	70 000	391	0,91	63 700	0,875	668 850	10,93	
5	167	21 000 000	0,9	18 900 000	160 000	958	0,91	145 600	0,875	1 528 800	8,09	
6	944,8	75 584 000	0,925	69 915 200	755 840	800	0,925	699 152	0,90	7 550 842	9,99	
7	2231	110 000 000	0,925	101 750 000	1227050	550	0,925	1 135 021	0,90	12 258 230	11,14	
8	177	13 629 000	0,925	12 606 825	*153482	900	0,925	141971	0,90	1 533 285	12,16	
9	212	6 900 000	0,904	6 237 600	60000	283	0,915	54 900	0,875	576 450	9,24	
10	202	25 000 000	0,904	22 600 000	141000	698	0,915	129 015	0,875	1 354 658	5,99	
11	225	18000000	0,925	16 650 000	148500	660	0,925	137 363	0,90	1 483 515	8,91	

* Арендная плата за помещение в месяц уменьшена на сумму коммунальных платежей, которые составляют по данному арендодателю 32,87 руб. за 1 кв.м помещения в месяц (сумма уменьшения 32,87 * 177=5818 руб.)

Таким образом, ставка капитализации составит 9,52 %.

III. Определение рыночной стоимости земельных участков, на которых расположен объект капитального строительства

Согласно Заданию на оценку в стоимость объекта оценки не входит стоимость земли, на которой расположен объект капитального строительства.

Для корректировки на стоимость земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства рассчитана рыночная стоимость земли под объектом оценки.

По данным, представленным на сайте Росреестра, оцениваемый объект капитального строительства является частью строения с кадастровым номером 66:41:0303007:91 общей площадью 4606,8 кв.м. Это здание, кроме оцениваемого объекта площадью 1242,5 кв.м, включает также 10-этажное строение, принадлежащее третьим лицам.

Указанное строение (кад. № 66:41:0303007:91) расположено на земельных участках с кадастровыми номерами 66:41:0303007:36 (1363 кв.м) и 66:41:0303007:40 (748 кв.м).

Доля оцениваемого объекта капитального строительства в общей площади здания (кад. № 66:41:0303007:91) составляет: $1242,5 / 4606,8 = 0,27$ (27 %). Соответственно, к оцениваемому объекту относится доля 27/100 совокупной площади земли, на которой расположены указанное здание.

Таким образом, оцениваемый объект капитального строительства занимает долю 27/100 земли, состоящей из двух земельных участков (кадастровые номера 66:41:0303007:36 и 66:41:0303007:40), принадлежащих третьим лицам.

Характеристики и параметры земельных участков

Земельный участок под кадастровым номером 66:41:0303007:36.

Площадь 1363 кв.м

Адрес: г Екатеринбург, ул Долорес Ибаррури, д. 2

Категория: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования (назначение): по документу - земли промышленности (для промышленных нужд), фактически – под административное здание.

Кадастровая стоимость 1 472 953 руб. Дата определения стоимости: 01.01.2020

Окружающая застройка: административные, многоэтажные жилые здания.

Коммуникации: имеется электроснабжение, водоснабжение и канализация.

Земельный участок под кадастровым номером 66:41:0303007:40.

Площадь 748 кв.м

Адрес: г Екатеринбург, ул Долорес Ибаррури, в 65 метрах на северо-запад от ориентира дом

№2.

Категория: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования (назначение): по документу - земли промышленности (для промышленных нужд), для размещения иных объектов промышленности, фактически – под административное здание.

Кадастровая стоимость 809 373 руб. Дата определения стоимости: 01.01.2020

Окружающая застройка: административные, многоэтажные жилые здания.

Коммуникации: имеется электроснабжение, водоснабжение и канализация.

Выбор методов оценки в рамках сравнительного подхода

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России (Распоряжение Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р) для оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода рекомендованы методы сравнения продаж, метод выделения и метод распределения. В настоящем отчете был использован метод сравнения продаж. Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Расчет рыночной стоимости участка земли данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объекта-аналога, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж объектов-аналогов. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значения из скорректированных цен объектов-аналогов.

Выбор объектов-аналогов

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости были предприняты сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений продаж сопоставимых объектов, определение их физических характеристик.

Были проанализированы предложения о продаже земельных участков, представленные на рынке земли в I ценовом поясе г. Екатеринбурга. Так как в I ценовом поясе представлено очень ограниченное количество предложений о продаже незастроенных земельных участков, были рассмотрены предложения о продаже участков коммерческого назначения и из других ценовых поясов.

Рассматривались предложения о продаже земельных участков под административную застройку в категории земли населенных пунктов, расположенных в г. Екатеринбурга.

В результате проведенного исследования и анализа рынка земли выявлены земельные участки, которые могут быть приняты в качестве аналогов.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице. Все предложения о продаже актуальны на дату оценки.

Таблица 30

№	Наименование объекта	Местонахождение	Площадь, м ²	Цена предложения земельного участка, руб.	Цена предложения за 1 м ² , руб.	Описание аналогов	Источник информации*
1	Земельный участок	г. Екатеринбург, ул. Вайнера 14	523	15 000 000	28681	Продажа земельного участка в самом центре г. Екатеринбурга. Локация: Ленинский район, ул. Попова-Вайнера. Вторая линия, эскизный проект административного здания, развитая инфраструктура, бабки, магазины, гостевой паркинг. Площадь ЗУ 523 кв.м., площадь запроектированного здания 778 кв.м. кв.м. два этажа. Коммуникации: центральные. Использование: офисное здание, ресторан, медицинский центр. **Дополнительно (тел. +3432715816): кад. № 66:41:0401008:813, земля в собственности.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1758676894
2	Земельный участок	г. Екатеринбург, ул. Бебеля 116 (Заречный)	850	15 000 000	17647	Продажа участка 8.5 соток. Назначение участка: Административно-офисное. Подключение: эл-во, воды, центральная канализация возможно. Проводятся работы по межеванию участка. В районе многоквартирной жилой застройки. **Дополнительно (тел. +79587011684): земля в собственности.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_2306266297
3	Земельный участок	г. Екатеринбург, пл. Жуковского 8 (Уктус)	3470	68 000 000	19597	Продается земельный участок. Кадастровый номер участка 66:41:0502094:1. Земельный участок расположен на пересечении улиц площадь Жуковского/перулок Гончарный, в зоне активной жилой застройки. Асфальтированная дороги до земельного участка. Общая площадь земельного участка: 3 470 м2. Категория земель: земли населенных пунктов Условно разрешенные виды использования по ППЗУ: (в соответствии с кадастровым номером ВРИ по документу – для размещения иных объектов общественно-делового значения, обеспечивающих жизнь граждан.) Земельный участок в собственности. Центральные коммуникации: ХВС, ГВС, канализация, отопление, газ: по границе земельного участка, проходит газопровод. электрическая мощность: 1 МВт.	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_2319613889

*Копии Интернет-страниц с предложениями о продаже аналогов представлены в Приложении к Отчету.

**Сведения с пометкой «Дополнительно» получены из интервью с продавцом по телефону (номер телефона указан в таблице 13).

Проведение корректировок

Цены предложений требуют предварительных корректировок. Проведение совокупности данных предварительных корректировок позволит добиться однородности состава цен объектов-аналогов и стоимости оцениваемого участка.

Корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра аналогов.

Корректировка на уторгование проводилась, так как для расчётов были взяты цены предложения. Информация о ценах реальных сделок на рынке земли в открытом доступе отсутствует. По мнению экспертов, цены предложений на рынке недвижимости, как правило, завышены по сравнению с ценами сделок (такого снижения, обычно удается добиться в ходе торговли).

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше скидка на торг. В большинстве случаев она не превышает 10% для жилых объектов и 15-20% для объектов коммерческой и промышленной недвижимости.

Корректировка проведена с применением корректирующих коэффициентов на уторгование, представленных в Справочнике оценщика недвижимости⁸ («Земельные участки» ч.2, стр. 220, таб.102).

В таблице Справочника приведены значения скидок на торг для городов с населением более 1 млн жителей (кроме Москвы и Санкт-Петербурга) в соответствии с сегментом рынка земельных участков. Оцениваемый земельный участок относится к сегменту – земельные участки под офисно-торговую застройку.

Для аналогов, предложенных к продаже, была использована корректировка в размере среднего значения интервала для земли под офисно-торговую застройку для активного рынка - 10 % (расширенный интервал 6,9-13,1%) в сторону уменьшения.

Таким образом, корректирующий коэффициент составит 0,9.

Корректировка на условия финансирования сделки не проводилась, поскольку коммерческие условия продажи как для оцениваемых участков, так и для объектов-аналогов однотипны.

Корректировка на условия (тип) сделки не проводилась, так как мотивация покупателя как для оцениваемых участков, так и для объектов-аналогов одинакова - приобретение объекта с целью дальнейшего его использования по назначению.

Корректировка на рыночные условия (на дату продажи) не проводилась, так как в качестве аналогов взяты предложения о продаже участков, актуальные на дату оценки.

Корректировка на назначение земельного участка не проводилась, так как аналоги, как и фактический статус оцениваемых участков, относятся к административной застройке.

Корректировка на объем прав не проводилась, так как все аналоги соответствуют объекту по этому критерию (право собственности).

Корректировка на местоположение

Корректировка произведена с применением корректирующих коэффициентов на местоположение, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2020 («Земельные участки» ч.1, стр. 171, таб.65).

Оцениваемые участки расположены на территории г. Екатеринбурга, которую можно охарактеризовать как центр деловой активности. Аналог № 1 расположен в центре, аналоги № 2 и № 3 – в районах многоквартирной жилой застройки.

Таблица 31

Местоположение		аналог				
		Центр	Центр деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальная жилая застройка	Район многоквартирной жилой застройки
объект	Центр деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,21	1,14

Значения корректировочных коэффициентов для каждого аналога представлены в таблице 33.

⁸ Справочник оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л.А. Н.Новгород, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».

Корректировка на масштабность

Корректировка произведена с применением корректирующих коэффициентов на площадь (фактор масштаба), представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2020 («Земельные участки» ч.2, стр. 96, таб.33). Площади земельных участка, на котором расположен объект оценки составляет 1363 и 748 кв.м (т.е. каждый участок соответствует диапазону менее 1500 кв.м).

Таблица 32

Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000
объект оценки <1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52

Значения корректировочных коэффициентов для каждого аналога представлены в таблице 33.

Корректировка на транспортную доступность не производилась, поскольку условия аналогов по этому критерию соответствуют условиям объекта оценки.

Корректировка на наличие коммуникаций не производилась, поскольку условия аналогов по этому критерию соответствуют условиям объекта оценки.

Другие корректировки не проводились, так как зависимости стоимости земельных участков от других характеристик не выявлено.

Расчёт рыночной стоимости земли под оцениваемым объектом капитального строительства представлен ниже в таблице.

Таблица 33

Элементы сравнения	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 кв.м, руб.		28681	17647	19597
Статус цены	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Значение корректировочного коэффициента на уторгование		0,9	0,9	0,9
Целевое назначение и разрешённое использование	Фактически: под административное здание	под адм.здание	под адм.здание	для объектов общ.делового значения
Значение корректировочного коэффициента		1	1	1
Местоположение	Екатеринбург, Ул. Долорес Ибаррури, 2	г. Екатеринбург, ул. Вайнера 14	г. Екатеринбург, ул. Бебеля 116 (Заречный)	г. Екатеринбург, пл. Жуковского 8 (Уктус)
	центр деловой активности	центр	Район многоквартирной жилой застройки	Район многоквартирной жилой застройки
Значение корректировочного коэффициента		0,88	1,14	1,14
Площадь, кв.м	менее 1500	523	850	3 470
Значение корректировочного коэффициента		1	1	1,27
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Значение корректировочного коэффициента		1	1	1
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Значение корректировочного коэффициента		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		22715	18106	25535
Среднерыночная стоимость 1 кв. м, руб.		22119		
Переход к стоимости земельного участка, кадастровый № 66 41 0303007 36 площадью 1363 кв.м		30 147 594		
Переход к стоимости земельного участка, кадастровый № 66 41 0303007 40 площадью 748 кв.м		16 544 681		

Элементы сравнения	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Суммарная стоимость земельных участков под объектом оценки, руб.			46 692 276	
Рыночная стоимость доли 27/100 земельных участков, руб.			12 606 914	
Рыночная стоимость доли 27/100 земельных участков, округленно, руб.			12 600 000	

Таким образом, рыночная стоимость земли, относящаяся к оцениваемому строению, но принадлежащая третьим лицам, составляет 12 600 000 руб.