



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ОЦЕНКА-ОПТИМУМ

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

Утверждаю
Генеральный директор
Фокина И.С.

О Т Ч Е Т

№ 24/2021

**об оценке рыночной стоимости нежилого помещения с
кадастровым номером: 40:26:000348:581,
расположенного по адресу:
Калужская обл., г. Калуга, ул. Луначарского, д. 41,
пом. 48**

Заказчик:

**Финансовый управляющий
г-жи Маркус Л.И.
г-н Рожков Ю.В.**

Исполнитель:

ООО «Оценка-Оптимум»

Дата проведения оценки:

10 сентября 2021 года

Дата составления Отчета:

07 октября 2021 года

**г. Москва
2021 г.**

Финансовому управляющему

г-жи Маркус Л.И.

г-ну Рожкову Ю.В.

Уважаемый Юрий Владимирович!

В соответствии с договором № 11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером: 40:26:000348:581.

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

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

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

14 302 075

(Четырнадцать миллионов триста две тысячи семьдесят пять) рублей, без учета НДС

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

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей компании.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Оценка-Оптимум»

И.С. Фокина

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4. ИТоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТоговой стоимости	5
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	8
2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	11
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	12
2.9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ.....	12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.2. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	14
3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	25
3.7. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
3.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ	27
4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
5. АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И РЫНКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЯЕМУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	40
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТАХ	40
5.4. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	46
5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
5.6. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	57
5.7. ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.....	58
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	59
6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	59
6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	60
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	61
7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	62
7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	62
7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	62
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	63
7.4. ВЫВОД	63

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	64
8.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	65
8.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	65
8.3. ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК.....	67
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	71
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	73
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	73
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	79
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	80
9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	81
9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	82
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	83
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	86
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	87
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ	88
14. ГЛОССАРИЙ	89
15. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ	92
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..	94
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	113
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	122

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером: 40:26:000348:581
Общая площадь, кв.м	300,1
Местонахождение	Калужская обл., г. Калуга, ул. Луначарского, д. 41, пом. 48
Балансовая (остаточная) стоимость, по состоянию на дату оценки, руб.	н/д
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности

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

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

Объект оценки	Ед. изм.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Нежилое помещение с кадастровым номером: 40:26:000348:581	руб. (без учета НДС)	15 406 384	Не применялся	13 197 7655

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

14 302 075

(Четырнадцать миллионов триста две тысячи семьдесят пять) рублей, без учета НДС

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

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

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

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор № 11/2020 от «20» августа 2020 года
Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером: 40:26:000348:581
Общая площадь, кв.м	300,1
Состав Объекта оценки	Подробный состав объекта оценки представлен в разделе 3.4 настоящего отчета
Характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в разделе 3.1 настоящего Отчета; ✓ Количественные и качественные характеристики Объекта оценки представлены в разделе 3.4 настоящего Отчета; ✓ Документы, подтверждающие характеристики Объекта оценки представлены в Приложении № 3. Документы Заказчика.
Адрес объекта оценки	Калужская обл., г. Калуга, ул. Луначарского, д. 41, пом. 48
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Обременения, связанные с объектом оценки	Должник г-жа Маркус Л.И. признана несостоятельным (банкротом).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Утверждение Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
Вид стоимости	<p><i>Рыночная стоимость объекта оценки¹ – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки	10 сентября 2021 г.
Осмотр объекта оценки	Осмотр Объекта оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком.
Срок проведения оценки	с 10 сентября 2021 г. по 07 октября 2021 г.
Используемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; • Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.
Допущения и ограничения при проведении оценки	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в п. 2.3 настоящего Отчета
Особые условия	Банкротство гражданина

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

2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО

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

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

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

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

2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

Специальные допущения:

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

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

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

Стандартные допущения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

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

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

2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

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

2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

2.9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.08.2021г. № КУВИ-999/2021-669159
2. Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-90960/16-103-95.
3. Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-90960/16-103-95.
4. Справочная информация по объекту недвижимости в электронном виде, в формате MICROSOFT WORD.

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

3.2. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

Оцениваемым правом по отношению к Объекту оценки является право собственности.

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

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

Описание имущественных прав на объект оценки представлено в следующей таблице.

Табл. 1 - Описание имущественных прав³

Наименование	Характеристика
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Права Заказчика на Объект оценки (вид права)	Право собственности
Правообладатель	Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского района г. Москвы, код подразделения 773-013
Документы-основания возникновения прав	Собственность. Вид, номер, дата государственной регистрации права 40:26:000348:581-40/104/2021-137 от 13.05.2021
Ограничения (обременения) права	Банкротство гражданина
Основания государственной регистрации ограничения прав и обременение объекта недвижимости	н/д
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.08.2021г. № КУВИ-999/2021-669159

3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По состоянию на дату оценки оцениваемый объект не используется.

3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁴

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

Табл. 2 – Характеристика Объекта оценки

Наименование	Показатель
Тип Объекта оценки	Нежилое помещение
Текущее использование	Не используется
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Местоположение	Калужская обл., г. Калуга, ул. Луначарского, д. 41, пом. 48
Линия расположения	1 я линия, вход с улицы
Техническое состояние	Рабочее состояние, ремонт не требуется
Состояние внутренней отделки	Состояние удовлетворительное
Кадастровый номер	40:26:000348:581
Общая площадь, кв.м	300,1
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены
Этаж расположения	1
Наличие отдельного входа	отдельный вход
Планировка	зально-кабинетная
Инженерные коммуникации	Центральные
Статус здания (памятник архитектуры, исторический памятник и т.д.)	нет
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Права Заказчика на Объект оценки (вид права)	Право собственности
Правообладатель	Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского

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

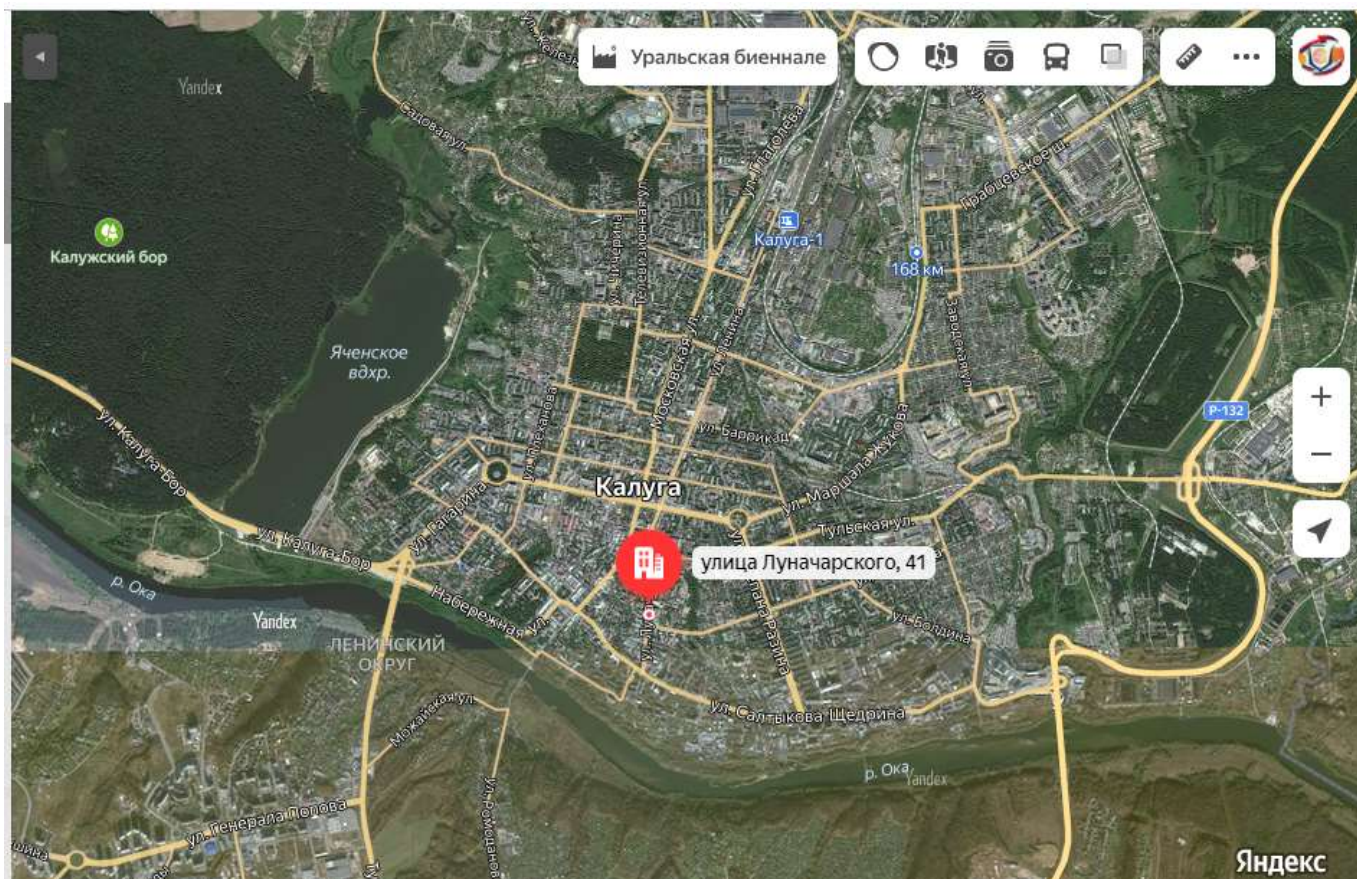
⁴Источник: Документы представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету

Наименование	Показатель
	района г. Москвы, код подразделения 773-013
Документы-основания возникновения прав	Собственность. Вид, номер, дата государственной регистрации права 40:26:000348:581-40/104/2021-137 от 13.05.2021
Ограничения (обременения) права	Банкротство гражданина

3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Луначарского, д. 41, пом. 48.

Подробное местоположение объекта оценки представлено на следующем рисунке:



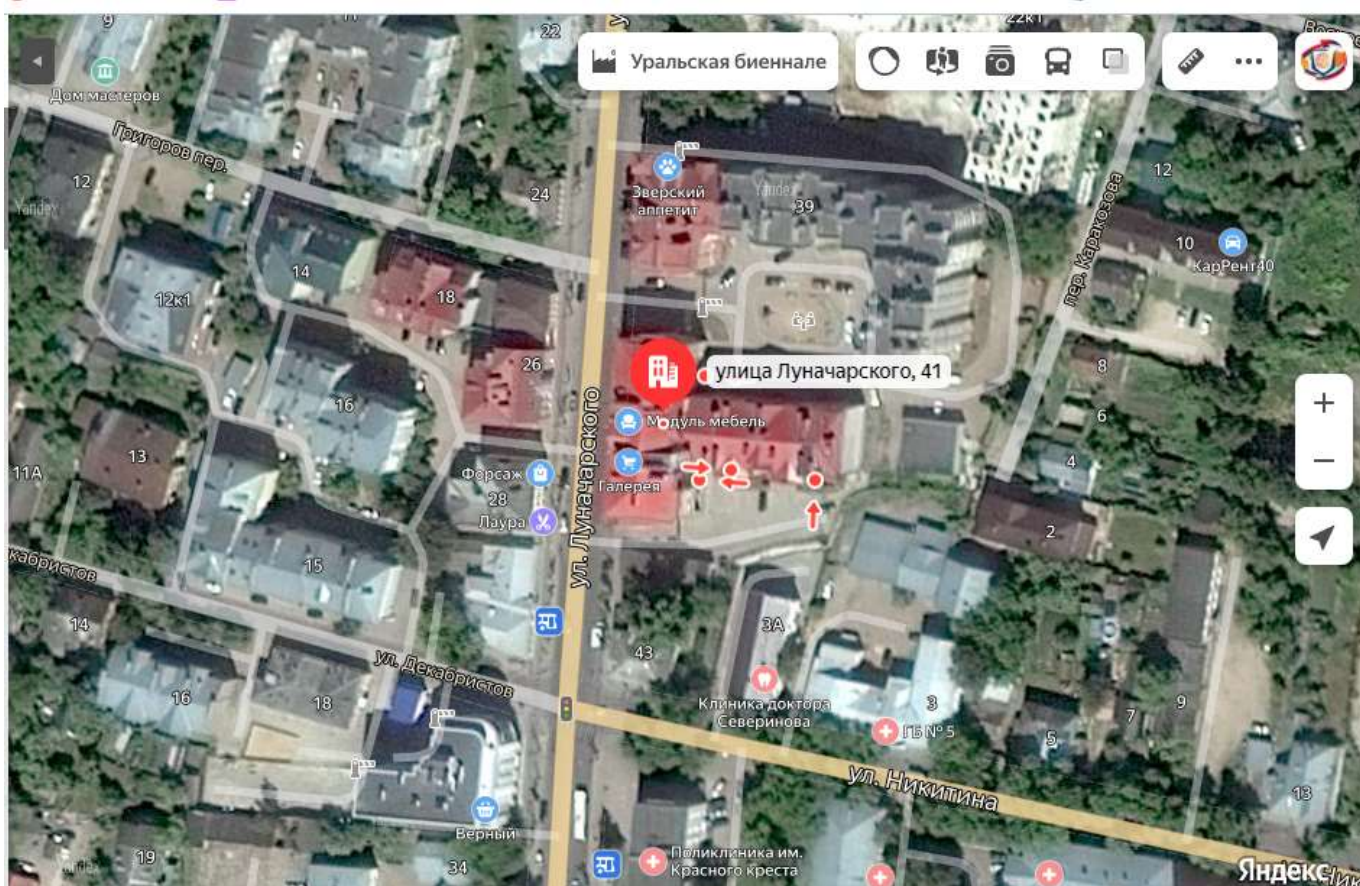


Рис. 1 – Подробное местоположение объекта оценки

Калужская область — субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа.

Расположена в центре Европейской части России.

Область образована в 1944 году. Граничит с Троицким административным округом города Москвы, с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

Площадь — 29 777 км².

Население — 1 000 980 чел. (2021), плотность населения — 33,62 чел./км² (2021), удельный вес городского населения: 75,98 % (2020).

Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД

Административно-территориальное деление Калужской области

- 24 района
- 2 города областного значения

Муниципальное устройство

Количество муниципальных образований (на 1 января 2018 года) — 312, в том числе:

- городских округов — 2
- муниципальных районов — 24
- городских поселений — 28

- сельских поселений — 258

Экономика

Калужская область — субъект Российской Федерации. Экономико-географическое положение области определяется также и географической близостью индустриальных центров Центральной России, таких как Москва, Тула и Брянск.

В Калужской области созданы все условия для развития не только крупных, но малых и средних производств. Инвесторы, разместившие свои производства на территории региона, признают, что инвестиционная политика Калужской области отвечает лучшим мировым стандартам. Законодательная и нормативная базы региона гарантируют безопасность капиталовложений. С 2006 по 2018 годы открыто 112 новых предприятий, создано более 30 тыс. рабочих мест. В том числе 9 новых крупных производств начали работать в 2018 году. Более 200 международных проектов реализуются на территории региона. Калужская область в ежемесячном рейтинге социально-политической устойчивости регионов от Фонда «Петербургская политика» за ноябрь 2018 года получила 8,4 балла (группа с максимальной социально-политической устойчивостью).

Свои производства в регионе открыли крупнейшие международные корпорации: Volkswagen, Volvo, Peugeot, Citroen, Mitsubishi, Samsung, Berlin-Chemie и другие. Активно развиваются предприятия, представляющие традиционные сектора экономики, — это производители турбогенераторов и газотурбинных двигателей, железнодорожной техники, строительных материалов, электроники, оптики и многого другого. Создаются новые высокотехнологичные производства, занимающиеся исследованиями и разработками в различных сферах: от ядерных технологий, авиации и космонавтики до нано-механики и очистки воды.

С 2006 по 2017 гг. в Калужской области открыто 99 новых предприятий, создано более 27 тысяч рабочих мест. В том числе в 2017 году открыто 5 крупных промышленных производств. Более 180 проектов со всего мира реализуются на калужской земле.

Промышленность

Экономическая политика, которая проводится в Калужской области, изменила структуру промышленного комплекса, создала условия для появления высокотехнологичных производств. В 2017 году промышленные предприятия области выпустили продукции на сумму 714,5 млрд рублей. В области сконцентрировано 2900 крупных промышленных производств. Они формируют порядка 35 % ВРП и обеспечивают более половины налоговых поступлений в областной бюджет. В промышленности работает почти треть населения области.

Традиционно основу промышленности региона составляет машиностроительный комплекс. С 2006 года объём промышленного производства в Калужской области вырос в два с половиной раза. За три квартала 2017 года рост промышленного производства в Калужской области составил 113,2 %, объём отгруженной продукции на душу населения — свыше 531 тыс. р.

Динамика роста объемов промышленного производства, млрд руб.:

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
78,2	100,2	162,9	173,3	275,5	372,5	438,8	470,4	478,1	496,3	561	714,5

Машиностроение и металлообработка

Основу промышленного производства Калужской области составляет машиностроение и металлообработка. Отличительной особенностью машиностроительного комплекса Калужской области является широкая диверсификация выпускаемой продукции:

- легковые и грузовые автомобили (ООО «Фольксваген Груп Рус», ООО «ПСМА Рус», ЗАО «Вольво Восток»);
- электрооборудование для транспортных средств (ОАО «КЗАЭ», ОАО «Автоэлектроника», ООО «Континентал Аутомотив Системс Рус»);
- арматурный прокат, уголок, швеллер (ООО «НЛМК-Калуга»);
- Научно-производственный центр автоматизации и приборостроения (ФГУП «НПЦ АП — «СПЗ»)
- турбины и турбогенераторы (ОАО «Калужский турбинный завод»);
- газотурбинные двигатели и мотоблоки (ОАО «КАДВИ»);
- силикатный камень, пазогребневые перегородки и силикатный кирпич (ЗАО «КЗСМ»)
- телевизоры и бытовые стиральные машины (ООО «Самсунг Электроникс Рус Калуга»);
- радиоэлектронная и коммутационная аппаратура связи, средства связи специального назначения (ОАО «Калугаприбор», ОАО «КЭМЗ», ОАО «КНИИТМУ»);
- изделия для оборонно-промышленного комплекса (ОАО «Тайфун», АО «ОНПП „Технология“ им. А. Г. Ромашина», ОАО «КНИРТИ», ОАО «КЗРТА», ОАО «КЗТА»);
- электронные лампы и изделия квантовой техники (ОАО «Восход-КРЛЗ»);
- аппаратура и оборудование для АЭС и радиохимических производств (ОАО «ПЗ „Сигнал“»);
- тепловозы, машины и механизированный инструмент для ремонта и эксплуатации железнодорожных путей (ОАО «Людиновский тепловозостроительный завод», ОАО «Калугапутьмаш», ОАО КЗ «Ремпутьмаш», ОАО «Калугатрансмаш»);
- измерительные приборы (ЗАО «НПО „Промприбор“», ООО «НПП Метра»);
- кухонные вытяжки (ОАО «Элмат»)
- стальные трубы, алюминиевый профиль, теплицы (ООО «Агрисовгаз»);
- металлоконструкции и здания из сэндвич-панелей (ООО «Руукки Рус»);
- изделия из чугуна, стального и цветного литья (ЗАО «Кронтиф-Центр», ОАО «Кировский завод», ОАО «Спецлит»);
- кабельная продукция (ЗАО "Завод «Людиновокабель», ЗАО «Трансвок».

Фармацевтическая промышленность

На 2017 год в области зарегистрировано 63 фармацевтических компании. В Калужской области сформирован фармацевтический кластер, основу которого составляют предприятия, занимающиеся разработкой научных идей и внедрением новых технологий.

Производство готовых лекарственных форм:

- «Хемофарм» (группа компаний STADA, Германия) работает в Калужской области с 2007 года. Предприятие первым в России вышло на экспорт медикаментов не только в Европу, но и в США;
- «Берлин-Хеми/Менарини», ГК Menarini (Италия);
- «Ново-Нордиск» (Дания);
- «Ниармедик ФАРМА» (Россия);
- «Астра Зенека» (Швеция-Великобритания). Опытное производство фарм субстанций и разработка технологий в биофармацевтике;
- Химико-фармацевтическая компания ООО «БИОН»;
- ООО "Научно-производственная компания «Медбиофарм»;
- ЗАО «МИР-ФАРМ». Услуги по обеззараживанию фарм субстанций и готовых лекарственных форм, отходов фармпроизводства предприятий, входящих в калужский биофармацевтический кластер;
- ООО «НПП „Омитекс“».

Пищевая промышленность

- ООО «Nestle Россия»;
- ЗАО «Пивоварня Москва-Эфес» (до 01.10.2013 — ЗАО «САБМиллер Рус»);
- ОАО «Обнинский мясокомбинат»;
- ООО «Инвест Альянс»;
- ООО «Цуегг Руссия»;
- «Обнинский молочный завод» — филиал ОАО «Вимм-Билль-Данн»;
- ОАО «МосМедыньАгропром» — производство молочных продуктов;
- ООО «Агро-Инвест» — круглогодичное выращивание овощной продукции;
- ООО «Ф-ТРАУТ» — рыбоводческий комплекс по выращиванию рыбы лососёвых пород;
- ООО «ЭкоНива-АПК Холдинг» — молочное и мясное животноводство, растениеводство, профессиональное семеноводство;
- ООО «Верный путь» — грибоводческий комплекс;
- ЗАО «Партнёр-М» — производство пищевых ингредиентов;
- ООО «Гринвайз» (Greenwise LLC) — производство растительных альтернатив мясным продуктам.

Лёгкая промышленность

Лёгкая промышленность Калужской области объединяет около 250 предприятий и организаций различной формы собственности, 11 из них — крупные и средние. Основные виды производств лёгкой промышленности области представлены предприятиями:

- ОАО «Ермолино» — текстильное производство;
- ОАО «Руно» — текстильное производство;
- ОАО «Сухиничская швейная фабрика» — производство одежды;
- ООО «Людиновская швейная компания» — производство одежды;
- ООО «Юхновская швейная фабрика» — производство одежды;
- ОАО «Калита» — обувное производство;
- ООО «Калужская обувь»;
- ООО «Форио» — обувное производство.

При диверсификации экономики огромное внимание в регионе уделяется развитию различных отраслей промышленности. Предприятия Калужской области производят бумагу, картонную тару, древесно-стружечные и древесно-волоконные плиты, пакетную доску, кирпич, керамические санитарно-технические изделия, железобетонные конструкции, резиновые и пластмассовые изделия, трубы, профили и многое другое.

Калуга — город в европейской части России, в Центральном федеральном округе, административный центр Калужской области и муниципального образования город Калуга со статусом городского округа. Расположен на берегах Оки и её притоков — Янченки, Калужки, Киёвки, в 160 км к юго-западу от центра Москвы, в 143 км от МКАД . Население — 331 842 человек (2021).

В Калуге с 1892 по 1935 год жил и работал теоретик космонавтики, выдающийся изобретатель К. Э. Циолковский.

В 1967 году открыт Государственный музей истории космонавтики, первый в мире и крупнейший в России, созданный при непосредственном участии Сергея Королёва, Юрия Гагарина и других космонавтов СССР.

Административное устройство

Округа города Калуги

- Ленинский
- Московский
- Октябрьский

В рамках административно-территориального устройства области Калуга является административно-территориальной единицей (городом), не входящей в состав района (городом областного значения), которому подчинены 73 сельских населённых пункта (1 город, 50 деревень, 18 сёл, 2 посёлка, 1 населённый пункт, 2 железнодорожные станции)

В рамках муниципального устройства образует муниципальное образование «Город Калуга» со статусом городского округа, в состав которого входят 74 населённых пункта (1 город и 73 сельских населённых пункта)

Территория города Калуги занимает 168,8 км², городского округа — 543,0 км²

Территория города разделена на три округа:

- Ленинский (☑ 114 739[64] чел.),
- Московский (☑ 101 690[64] чел.),
- Октябрьский (☑ 109 971[64] чел.).

Округа не имеют статуса самостоятельных административно-территориальных единиц и не являются муниципальными образованиями

До 2012 года они как одноимённые районы города имели статус административно-территориальных единиц.

В 2019 году село Новождамирово вошло в черту города.

Микрорайоны, жилые массивы и посёлки в городской черте Калуги (условно выделенные)

- Анненки
- Правобережье (первый микрорайон города Калуги на правом берегу реки Оки)
- «Правград» (новый микрорайон на правом берегу реки Оки)
- «Кошелёв-проект» (новый микрорайон на правом берегу реки Оки)
- «Европейский квартал» (новый микрорайон на правом берегу реки Оки)
- «Хороший» (новый микрорайон на правом берегу реки Оки)
- «Веснушки» (новый микрорайон на правом берегу реки Оки)
- Малинники
- Ольговский
- Малиновка (новый жилой квартал на северо-западе города)
- Байконур
- 30-й микрорайон (Кубяка), включая Ермолово
- Северный
- Азарово (микрорайон)
- Терепец
- Чистые ключи (микрорайон с домами малоэтажной постройки; бывшая деревня Азарово)
- «Силикатный» (посёлок, образованный близ калужского кирпичного завода «КЗСМ»)
- Росва (жилой район города близ Индустриального парка «Росва»)
- «Куровское»
- «Колюпаново»
- Середа
- Калуга-2 (отдалённый микрорайон вокруг железнодорожной станции Калуга-2)
- «Спичка»
- Тайфун
- «Тайфуновская слобода» (жилой посёлок)
- Калужский бор (жилые дома на территории Калужского бора)
- Подзавалье
- Черносвитино
- Железняки

- Секиотово
- Район «906-й базы»
- Турынино
- Ждамирово (район города, образованный на месте древних поселений: Ждамирово (Шелудяевка), Хитровка и село Калужка)
- Бушмановка
- «Лампочка»
- Черёмушки
- Микрорайон Хрустальный
- Будаково
- Ромодановские Дворики

Экономика. Промышленность

Основу экономики города составляют автомобилестроение, машиностроение и металлообработка, пищевая и лёгкая промышленность, электроэнергетика, промышленность строительных материалов.

Промышленное производство занимает ведущее место в структуре хозяйственного комплекса Калужской области. Город Калуга характеризуется функциями областного центра с наиболее высоким в области промышленным потенциалом. Доля города в объёме отгруженной продукции Калужской области занимает лидирующие позиции, удельный вес в области составил 60,65 %.

Основные «субъекты развития» территории на данном этапе — это новые предприятия с участием иностранного капитала и старопромышленные предприятия, интегрированные с государственными корпорациями или работающие по госзаказу.

В советский период России до 90 % промышленных предприятий Калуги работали на оборонную промышленность, поставляя высокотехнологичное оборудование и высокоточные изделия для бронетанковых войск, войск ПВО, военно-космических и военно-морских сил СССР.

В структуре общего объёма валовой продукции промышленности города Калуги 46 процентов занимает продукция машиностроения, 35 процентов — продукция пищевой промышленности, 13 процентов — энергетики и 1,5 процента — лёгкой промышленности. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности (по крупным и средним предприятиям Калуги) за 2009 год составил 70,43 млрд руб.

По состоянию на 01.01.2015 в муниципальном образовании «Город Калуга» фактически действовало 4280 малых и 54 средних предприятий.

По состоянию на начало 2015 года зарегистрированы и работают:

- АО «Калугапутьмаш»;
- Калужский завод транспортного машиностроения (Калугатрансмаш);
- Калужский завод «Ремпутьмаш»;

- Калужский завод автомобильного электрооборудования («КЗАЭ»);
- Калужский электромеханический завод;
- Калужский завод телеграфной аппаратуры;
- АО «Калугаприбор»;
- Калужский турбинный завод, входит в ПАО «Силовые машины»;
- АО «Тайфун»;
- ПАО «Калужский двигатель» (ПАО «КАДВИ»);
- АО «Восход» — Калужский радиоламповый завод;
- Калужский завод «КВТ»;
- Калужский завод ООО «Автоприбормаш»;
- Промышленные предприятия Группы компаний «Эликор»;
- Завод «АВА Гидросистемы»;
- ОАО «Калужский опытно-экспериментальный завод»;
- Завод литейного производства ООО «Литформ-ЛТД»;
- Калужский механический завод № 35;
- Опытно-экспериментальный завод «Орггидромаш»;
- Калужский завод электронных изделий (АО «Автоэлектроника»);
- ООО «НПП Автоэлектроника-Элкар» (ООО «НПП АВТЭЛ») — предприятие по производству электронных систем управления топливоподачей и зажиганием двигателей внутреннего сгорания;
- ЗАО «Вольво Восток» (Калуга) — сборка грузовых платформ и тягачей Volvo, производство кабин грузовых автомобилей;
- ЗАО «САБМиллер РУС» (SABMiller RUS) — пивоваренная компания, работающая на российском рынке с 1998 года;
- Калужский хлебокомбинат — работает с 1936 года
- модульные системы.
- автомобильный завод компании «Volkswagen»;
- предприятие «Магна Технопласт», пластмассовые и металлические автокомпоненты;
- завод «Бентелер аутомотив» («Бентелер»);
- завод «Visteon Калуга»[90], компоненты для автомобилей завода «Volkswagen»;
- завод «ЯПП Рус Автомобильные Системы», производящий пластмассовые компоненты для автомобильной промышленности;
- НИИ ФГУП «Калужский научно-исследовательский институт телемеханических устройств»;
- Калужская ТЭЦ (запущена в эксплуатацию с 1948 г.).

Окружающая застройка

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

Транспортная доступность

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

Развитость инженерной инфраструктуры

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

Экологические характеристики территории

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

Вывод

Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как коммерчески привлекательное, поскольку, Объект расположен в районе города –областного значения, с высоким уровнем деловой активности.

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

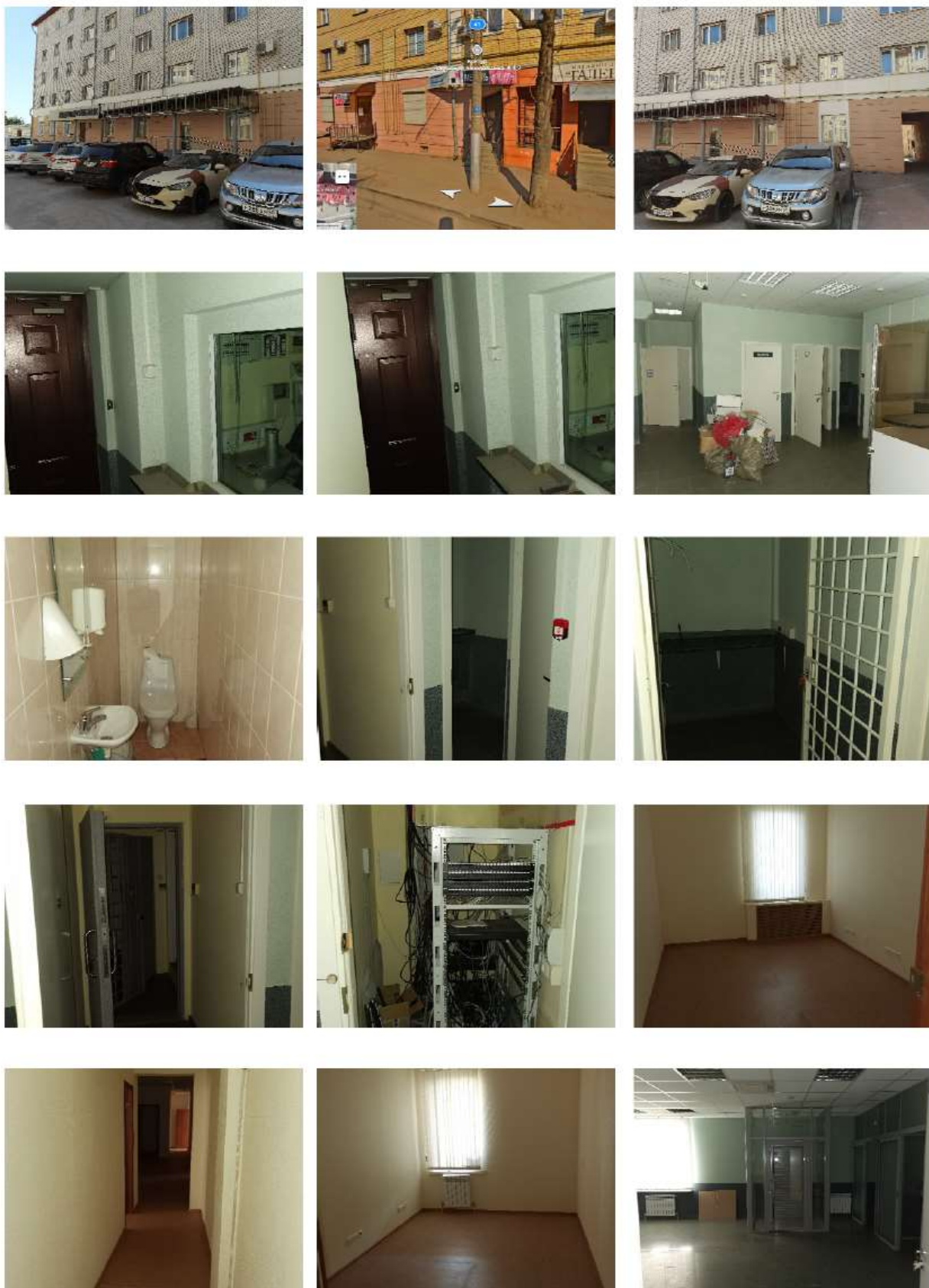
Не выявлены.

3.7. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Состояние объекта оценки оценивается как не требующее проведения ремонта.

Внешнее (экономическое) устаревание и функциональное устаревание не выявлены.

3.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ

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

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

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

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

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

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

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

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

К данным позициям относятся:

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

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

Социально-экономическое положение России по состоянию на дату оценки⁵

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

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

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

⁵ Источник: Минэкономразвития России, Картина деловой активности. Июль 2020 г.
https://www.economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819_.pdf

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

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

Табл. 3 Основные экономические показатели России. (зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах))

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

№		2020 г.	Янв-июнь 2021	
35.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-июнь - доходы	+1,8	+20,8	
36.	- расходы	+13,2	+7,8	
37.	- профицит, млрд. руб.	-4297,3	1408,0	
38.	Международные резервы, млрд. долл. США	+15,4	+4,9	
39.	Фонд национального благосостояния, трлн. руб.	13,5	+5,7	

Положение России в мире

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

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

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

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

Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, рост ВВП за первые три месяца 2021 года составил: США +6,4%, КНР - +8,4%, Германия - +3,6%, Великобритания - +5,3%, Япония - +3,3%, Россия – +3,8%. Растёт спрос на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

Выводы и перспективы российской экономики

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

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

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

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

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

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики:

строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- всего



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

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

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

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

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы,

дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

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

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

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

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

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,

3. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,

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

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

Выводы и перспективы Российской экономики

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

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

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

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

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа

заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Источники⁶:

1. Социально-экономическое положение России (январь-август 2021 года)
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/eSPOpFTC/osn-08-2020.pdf>,
2. <https://cbr.ru>,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

⁶ <https://statielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

Регионально-экономический обзор

Основные тенденции социально-экономического развития Калужской области ⁷.

В январе-марте 2021 года индекс промышленного производства составил 107,1 % к уровню 2020 года. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности составил 233,3 млрд. рублей.

Производство продукции сельского хозяйства за январь-март 2021 года увеличилось на 3,8 % в сопоставимой оценке к уровню 2020 года. Хозяйствами всех категорий произведено сельхозпродукции на сумму 9,4 млрд. рублей.

Объем работ по виду деятельности «строительство» составил 141 % к 2020 году, в номинальном выражении составил 13,3 млрд. рублей.

В январе-марте 2021 года на территории Калужской области введено 137,6 тыс. кв. метров зданий жилого назначения, что составило 86,6 % к уровню 2020 года, в том числе индивидуальными застройщиками построено 67,9 тыс. кв. метров (49,4 % всего введенного жилья по области).

Начисленная средняя заработная плата работающих в организациях области в январе-марте 2021 года составила 43760 рублей, что на 6,4 % больше уровня 2020 года. Реальная зарплата составила 99,7 %.

Среднемесячный уровень регистрируемой безработицы составил 0,9 %. По состоянию на 01.04.2021 из числа граждан, не занятых трудовой деятельностью, на учете в государственных учреждениях службы занятости населения состояли 5715 человек, из которых 4615 человек имели статус безработного.

На потребительском рынке области за январь-март 2021 года было продано товаров на сумму 54 млрд. рублей или 96,3 % в товарной массе к уровню 2020 года. Платных услуг населению было оказано на сумму 14,2 млрд. рублей, или 99,9 % в сопоставимых ценах к уровню 2020 года.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за январь-март 2021 года по отношению к январю-марту 2020 года составил 106,7 %. По сравнению с декабрем 2020 года в марте 2021 года индекс потребительских цен на продовольственные товары увеличился на 4 %, непродовольственные – на 2,2 %, платные услуги – на 0,7 %.

⁷ Официальный портал органов власти Калужской области. <https://admoblkaluga.ru/main/>

**Динамика основных показателей социально-экономического развития
Калужской области в январе-марте 2021 года
характеризуется следующими данными:**

Показатели	Единица измерения	2020	январь-март 2021
ТРУД			
Численность официально зарегистрированных безработных на конец отчетного периода	тыс. чел.	7,2	6,8
к соответствующему периоду предыдущего года	%	219,0	130,4
Уровень депрессивной безработицы на конец отчетного периода	%	1,3	0,9
УРОВЕНЬ ЖИЗНИ			
Среднедушевые денежные доходы населения	руб.	32 183,2	30 570,6
к соответствующему периоду предыдущего года	%	102,5	101,5
Реальные располагаемые денежные доходы	%	98,4	94,0
Среднемесячная заработная плата	руб.	43 856,3	43 760,0
к соответствующему периоду предыдущего года	%	104,5	106,4
Реальная заработная плата*	%	100,8	99,7
Задолженность по заработной плате	млн руб.	на 01.01.2021	на 01.04.2021
к периоду числу предыдущего месяца	%	88,0	80,9
ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ			
Объем отгруженной промышленной продукции (работ, услуг)	млн руб.	304563,0	333 308,7
Индекс промышленного производства (ИПП)	%	99,2	107,1
Продукция сельского хозяйства	млн руб.	53950,2	9 430,2
Индекс физического объема с/х производства	%	103,6	103,8
Объем работ по виду деятельности "Строительство"	млн руб.	74568,0	13280,0
цены	%	107,3	141,0
Ввод жилья	тыс. кв.м	819,3	137,8
к соответствующему периоду предыдущего года	%	103,1	86,6
Оборот розничной торговли	млн руб.	215053,0	54 056,4
к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых	%	97,8	96,3
Объем платных услуг населению	млн руб.	48132,6	14 189,0
к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых	%	88,0	99,9
Внешнеторговый оборот	США	6987,6	1 013,8
к % к предыдущему году	%	89,1	118,0
Экспорт	США	3027,5	262,5
к % к предыдущему году	%	88,5	116,3
Импорт	США	3960,1	1 651,3
к % к предыдущему году	%	89,2	116,0
ИНВЕСТИЦИИ			
Объем инвестиций в основную капитал	млн руб.	112040,2	15077,1
к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых	%	95,8	102,5
Цены			
Индекс цен на товары и услуги последнего месяца отчетного периода к декабрю предыдущего года	%	106,7	102,5
Индекс цен производителей промышленной продукции последнего месяца отчетного периода к декабрю предыдущего года	%	102,7	103,3

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Индекс промышленного производства в Калужской области за январь-март 2021 года по сравнению с январем-мартом 2020 года составил 107,1 %.

Индекс промышленного производства в среднем по России составил – 98,7 %.

В январе-марте 2021 года по индексу промышленного производства Калужская область занимает 11 место в ЦФО, 23 место в России (в январе-март 2020 года – 16 место и 62 соответственно).

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности за январь-март 2021 года составил 233,3 млрд. рублей

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в январе-марте 2021 года по отношению к январю-марту 2020 года составил 106,7 %, в марте 2021 года: к декабрю 2020 года – 102,5 %, по отношению к февралю 2021 года – 100,8 %.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

Предлагаемые на рынке аренды и купли-продажи ПСН риелторы условно классифицируют по классу:

- ПСН класса «люкс» - дорогостоящие объекты, отличающиеся необычной архитектурой и стилем, качественным и современным ремонтом, зальной планировкой, расположенные в исторических частях города (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией);
- ПСН класса «премиум» - объекты современного типа с высотой потолков 4-6 м, расположенные рядом с административными сооружениями, автобусными остановками, станциями метро и т.п. (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией, надземной и подземной парковкой);
- ПСН класса «стандарт» - помещения советского периода постройки с высотой потолков не более 3,5 м, коридорными и смешанными планировками, требующие ремонта и модернизации мебели.
- ПСН класса «эконом» - помещения небольшого размера, расположенные в жилых домах и оборудованные отдельным входом.

Торговые (торгово-сервисные) помещения — это встроенные помещения, предназначенные для размещения торговых объектов и предприятий сферы услуг.

Рынок офисной недвижимости Калуги — 2021⁸

Хотя Калужская область и продолжает привлекать промышленных инвесторов, большинство из них размещает производства и административные помещения вне границ города Калуги. Эпоха массового открытия новых офисов закончилась, и этот фактор перестал оказывать влияние на рынок.

Типология офисной недвижимости

Сейчас в городе представлена офисная недвижимость трех типов: помещения в деловых центрах (офисных, торгово-офисных и торгово-развлекательных), нежилые помещения в многоквартирных домах и отдельно стоящие здания свободного назначения.

Дефицита предложения не наблюдается, однако количество свободных площадей не превышает критического значения.

Преобладающий тип офиса — помещение в здании с планировкой коридорного типа с косметическим ремонтом мест общего пользования.

Медианная цена аренды (то есть половина предложений на рынке выше этой цены, а половина ниже) — 450 рублей за квадратный метр в месяц без НДС. Последние 5 лет эта цифра не

⁸ https://media.kalugahouse.ru/s/rynok_ofisnoj_nedvizhimosti_kalugi___2021/

увеличивается (хотя реальные издержки арендаторов растут за счет исключения арендных и других площадей).

Нежилые помещения в многоквартирных домах достаточно трудно систематизировать, поэтому обзор ограничен помещениями в офисных центрах. Их разделяют на 6 типов:

1. Современные офисные центры класса А

Построенные не ранее 2000 года объекты в центральной части города с собственной парковкой, сервисной службой, централизованной системой кондиционирования, высококлассной бытовой инфраструктурой, свободной планировкой помещений, высококачественной отделкой мест общего пользования, с контролем доступа в здание. ИТ-инфраструктура предполагает не менее 2 интернет-провайдеров, резервное электропитание. На территории центра или в непосредственной близости располагаются отделения банков, рестораны и кафе. Окружающая городская среда представляет собой современное непрерывное общественное пространство.

2. Современные офисные центры класса В (В1)

Построенные не ранее 2000 года объекты с парковкой, хорошей транспортной доступностью, сервисной службой, полноценной бытовой инфраструктурой, круглосуточной охраной и видеонаблюдением. В непосредственной близости не должно быть негативно влияющих объектов (заброшенные территории, промзоны, гаражи). Качество городской среды — удовлетворительное.

3. Реконструированные офисные центры класса В (В2)

Построенные не ранее 1980 года административные здания, в которых не ранее 2000 года проведена реконструкция с заменой основных коммуникаций, либо более старые здания после проведенной капитальной реконструкции (не ранее 2010 года). Предполагается хорошая транспортная доступность, парковка, сервисная служба, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. В непосредственной близости не должно быть негативно влияющих объектов (заброшенные территории, промзоны, гаражи). Качество городской среды — удовлетворительное.

4. Современные офисные и торгово-офисные центры класса С (С1)

Построенные не ранее 2000 года объекты с полноценной бытовой инфраструктурой, хорошей транспортной доступностью, охраной и видеонаблюдением.

5. Реконструированные офисные и торгово-офисные центры класса С (С2)

Построенные не ранее 1980 года административные здания, в которых не ранее 2000 года проведена реконструкция с заменой основных коммуникаций. Предполагается полноценная бытовая инфраструктура, хорошая транспортная доступность, охрана и видеонаблюдение.

6. Офисные здания класса D

В эту категорию отнесены административные здания, где более 20 лет не проводилось комплексное обновление инженерных систем, объекты с инфраструктурными проблемами (плохая транспортная доступность, отсутствие парковки, изношенная бытовая инфраструктура), а также современные здания офисного назначения с сильным негативным влиянием градостроительного окружения.

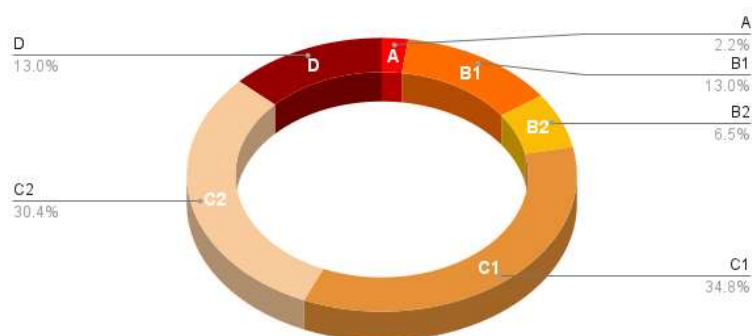
Класс А представлен единственным бизнес-центром, 7-этажным «SK Plaza» (4 офисных этажа), который еще не функционирует в полном объеме. Однако с начала 2021 года большая часть офисных помещений в этом БЦ сдается в аренду.

В классах В1 и В2 выделяется высокая стоимость аренды в БЦ «Московский» на ул. Суворова, которая обусловлена позиционированием офисного центра как лучшего на рынке с точки зрения инфраструктуры и сервиса. На момент подготовки исследования в этом БЦ к аренде предлагаются 5% офисных площадей.

В классах С1 и С2 стоимость аренды определяется локацией и в некоторых случаях — специализацией объекта (например, офисные помещения на Тульской, 189 в основном арендуются в дополнение к более дорогим торговым точкам).

В классе D наиболее дорогой объект (Болдина, 47) заявлен как относящийся к классу С2, хотя на момент проведения исследования ему не соответствует (не закончена внутренняя отделка).

Доля офисных центров по классам

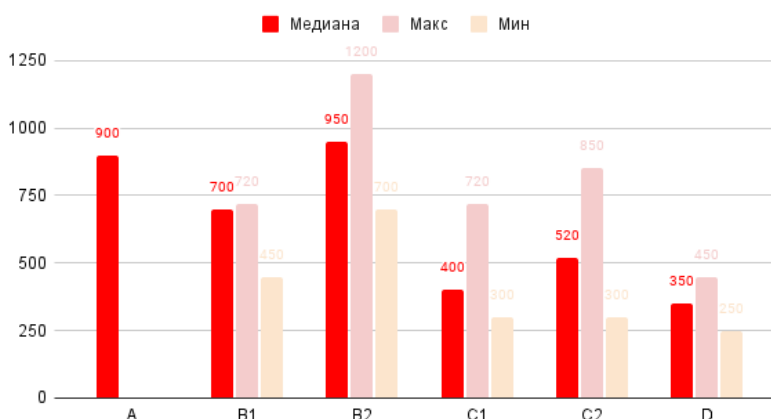


Ценовые характеристики предложения

Общепринятый на калужском рынке формат ценового предложения — ежемесячный платеж без НДС, не включающий плату за коммунальные услуги. Уровень предложений — от 250 руб./кв. м до 1200 руб./кв. м. В большинстве случаев цена не зависит от площади помещения, однако все собственники готовы вести переговоры с крупными арендаторами. Распространено предоставление арендных каникул от 1 недели до месяца (90% центров).

Уровень цены мало зависит от класса офисного центра и определяется в первую очередь маркетинговой политикой и сложившимся пулом арендаторов, а во вторую — локацией.

Цена аренды (в месяц, с к/у)



Конкуренция

На момент проведения исследования свободные площади есть в 43 из 49 офисных центрах — всего около 150 офисных помещений. Свободные площади свыше 150 кв. м есть в 7 из 49

офисных центрах. Прямой связи между уровнем цен на аренду и количеством свободных помещений не выявлено.

В большинстве районов города дефицита офисных центров нет, что сдерживает появление новых проектов и серьезную модернизацию старых. Исключения два:

- 1) Правобережье, где офисная недвижимость в основном сопутствует производственной и не присутствует на рынке аренды.
- 2) Тайфун/Грабцевское шоссе, где большая часть административных зданий еще используется крупными промышленными предприятиями для собственных нужд, а новое строительство — в основном небольшие здания торгового назначения.

Альтернатива офисным центрам

Крупным организациям с собственной службой эксплуатации выгоднее адаптировать для своих задач отдельное здание или его часть, чем подобрать помещение в офисном центре. В черте Калуги в аренду предлагается более 50 помещений, подходящих для размещения офиса площадью более 100 кв. м, стоимость аренды — от 300 руб./кв. м в месяц (окраина города, помещение требует капитального ремонта) до 1000 руб./кв. м (центральная часть, требуется косметический ремонт). Срок экспозиции большинства таких объектов превышает два года.

Выводы

Калужский рынок коммерческой недвижимости не избалован предложениями высокого качества. На успешность работы центра в большей степени влияет расположение объекта, чем его инфраструктурные характеристики. При этом возможности для повышения цены аренды практически исчерпаны, и в существующем офисном центре оно может быть связано только с повышением класса, причем наиболее перспективным представляется реконструкция центров класса С2, расположенных в центральной части города, в центры класса В2 (частичная модернизация инженерной инфраструктуры, косметический ремонт фасадов, ремонт мест общего пользования, реформатирование сервисной службы).

Большинство офисных центров представляют собой здания коридорного типа, разделенные на офисы небольшой площади. А требования арендаторов постепенно (в том числе из-за пандемии) меняются в сторону более гибких офисных форматов. Удовлетворить такой спрос в полной мере могло бы новое строительство, однако в центральной части города оно не будет рентабельным, а в периферийных районах требования арендаторов, как правило, ниже.

Уровень цен на аренду офисной недвижимости соответствует спросу, который остается стабильным в условиях сложной экономической ситуации. Риски, связанные с массовым закрытием компаний, по состоянию на середину 2021 года нивелированы. Предпосылки для роста цен на сегодняшний день отсутствуют.

Табл. 4 – Продажа ПСН в центре города в жилых домах

№ п/п	Местоположение	Линия расположения	Техническое состояние	Этаж расположения	Наличие отдельного входа	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник
1	г. Калуга, Ленинский, Старообрядческий пер., д. 9	2 я линия, вход с улицы	Рабочее	1	Есть	83,00	7 100 000	85 542	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/190949796/
2	г. Калуга, Ленинский, Воскресенский пер., д. 22к1	2 я линия, вход с улицы	Без отделки	1	Есть	820,00	49 200 000	60 000	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/254626169/
3	г. Калуга, Ленинский, ул. Карпова, д. 24	2 я линия, вход с улицы	Без отделки	1	Есть	119,00	9 568 000	80 403	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/246168887/
4	г. Калуга, Ленинский, ул. Салтыкова-Щедрина, 27	2 я линия, вход со двора	Рабочее	1	Есть	88,00	5 500 000	62 500	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/233816332/
5	г. Калуга, Ленинский, ул. Тульская, д. 46	1 я линия, вход со двора	Рабочее	1	Есть	57,00	4 580 000	80 351	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/258251643/
6	г. Калуга, Ленинский, ул. Марата, д. 5	2 я линия, вход с улицы	Рабочее	1	Есть	256,00	25 000 000	97 656	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/239060365/
7	г. Калуга, Ленинский, ул. Ленина, д. 88/1	1 я линия, вход с улицы	Рабочее	1	Есть	77,00	6 990 000	90 779	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/261489071/
8	г. Калуга, Ленинский, ул. Ленина	1 я линия, вход с улицы	Рабочее	1	Есть	160,00	15 400 000	96 250	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/194666034/
9	г. Калуга, Ленинский, ул. Кутузова, д. 9	1 я линия, вход с улицы	Рабочее	1	Есть	51,10	5 300 000	103 718	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/242332688/
10	г. Калуга, Ленинский, Старообрядческий пер., д. 9	2 я линия, вход с улицы	Рабочее	1	Есть	25,70	2 400 000	93 385	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/227984001/
11	г. Калуга, Ленинский, ул. Николо-Козинская, д. 90	2 я линия, вход со двора	Рабочее	1	Есть	40,00	2 500 000	62 500	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/255117588/
Минимум								60 000	
Максимум								103 718	
Среднее								83 008	

Табл. 5 – Аренда ПСН в центре города в жилых домах

№ п/п	Местоположение	Линия расположения	Условия аренды	Техническое состояние	Этаж расположения	Наличие отдельного входа	Общая площадь, кв. м	Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м в год с НДС	Ссылка на источник
1	г. Калуга, Ленинский, ул. Луначарского, д. 9/2	1 я линия, вход с улицы	Без коммунальных платежей	Рабочее	1	Есть	133,50	12 000	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/250270061/
2	г. Калуга, Ленинский, Воскресенский пер., д. 22к1	2 я линия, вход с улицы	Без коммунальных платежей	Без отделки	1	Есть	820,00	7 200	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/255644189/
3	г. Калуга, Ленинский, ул. Луначарского, д. 32/20	1 я линия, вход с улицы	Без коммунальных платежей	Рабочее	1	Есть	54,00	12 000	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/251836658/
4	г. Калуга, Ленинский, ул. Театральная, д. 25	2 я линия, вход с улицы	Без коммунальных платежей	Рабочее	1	Есть	45,00	13 440	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/261483497/
5	г. Калуга, Ленинский, ул. Дарвина, д. 2А	2 я линия, вход с улицы	Без коммунальных платежей	Рабочее	1	Есть	70,00	8 572	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/258742987/

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, принадлежащего должнику Маркус Л.И.

№ п/п	Местоположение	Линия расположения	Условия аренды	Техническое состояние	Этаж расположения	Наличие отдельного входа	Общая площадь, кв. м	Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м в год с НДС	Ссылка на источник
6	г. Калуга, Ленинский, ул. Кирова, д. 32	1 я линия, вход со двора	Без коммунальных платежей	Рабочее	1	Есть	42,00	11 429	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/261483497/
7	г. Калуга, Ленинский, ул. Кирова, д. 76	1 я линия, вход с улицы	Без коммунальных платежей	Рабочее	1	Есть	67,50	10 489	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/236836256/
8	г. Калуга, Ленинский, ул. Степана Разина, д. 28	1 я линия, вход с улицы	Без коммунальных платежей	Рабочее	1	Есть	380,00	8 400	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/221953631/
9	г. Калуга, Ленинский, ул. Достоевского, д. 27	2 я линия, вход с улицы	Без коммунальных платежей	Рабочее	1	Есть	29,00	12 000	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/258604778/
10	г. Калуга, Ленинский, Московская ул., 31	1 я линия, вход с улицы	Без коммунальных платежей	Рабочее	1	Есть	43,70	14 280	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/259767255/
Минимум								7 200	
Максимум								14 280	
Среднее								10 981	

\

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

• Рынок продажи

Отличие цены предложения от цены сделки

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

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

Табл. 6 – Расчет корректировки на торг

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 159

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

286

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

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

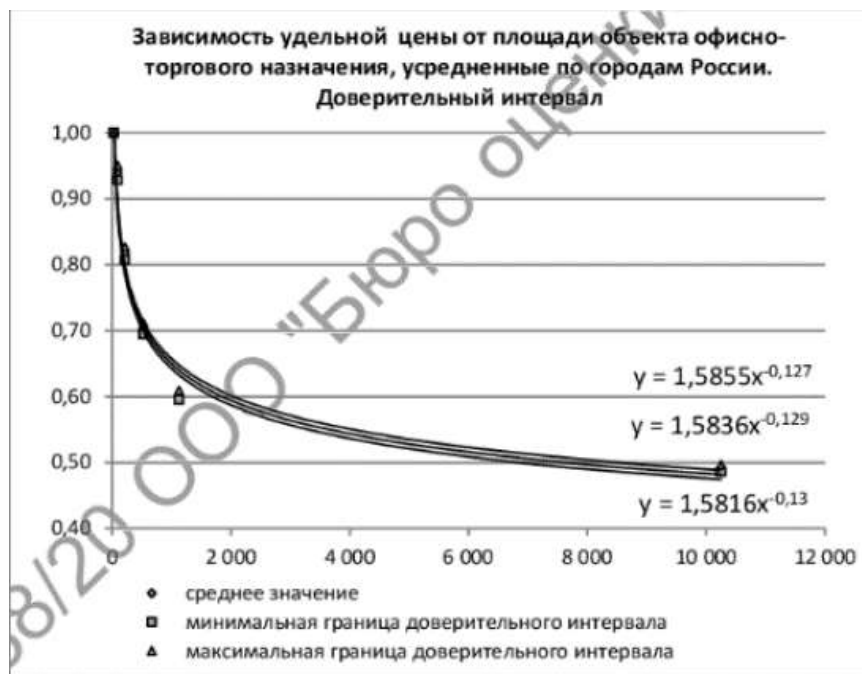


Рис. 70¹⁵

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

Местоположение

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

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

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

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Матрицы коэффициентов

Таблица 56

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

Таблица 57

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

148

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

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

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

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2021 года

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

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, р
К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещ
уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,09	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,19	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	1,03	0,90
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	1,13	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,97	0,85

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

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

Таблица 125

г. Санкт-Петербург (цены)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,13
	отдельного входа нет	0,88	1,00

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020 Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной цены офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,88.

Корректировка на линию расположения

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

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

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



Корректировки, поправки на "Красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельной цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на первой линии улицы (проспекта, площади) с выходами на "Красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (прямой или выходящей из поворота) с прямым выходом на магистральную улицу.

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

Итого расчетов StatRиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговые помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,84	0,79
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,88	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,88	0,84
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,85	0,82
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,87
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,88	0,85

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁰, отношение удельной цены офисной недвижимости, расположенной внутри квартала, к удельной цене такой же недвижимости на первой линии улицы, составляет в среднем 0,85 при продаже объектов и 0,87 при аренде объектов

Техническое состояние объекта

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

По информации аналитического портала "СтатРиэлт"¹¹, техническое состояние помещения влияет на удельный показатель цены следующим образом:

¹⁰ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2528-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektyrovki-na-01-07-2021-goda>

¹¹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2541-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektyrovki-na-01-07-2021-goda>

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

Калькулятор: Коэффициенты рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 12.07.2021 г.)



Коэффициенты, выходящие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположения, назначения, общей площади, конструкции и класс качества здания, при наличии всех основных и отпадающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

результ Портала Zillow на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии прибора отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, ламинированные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шпателька, шпателька или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или деревянные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественный ламинат, керамическая плитка, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,23	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепица, крыша) по сравнению со зданиями с ситуационными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,02	1,18	1,10

• Рынок аренды

Отличие цены предложения от цены сделки

Корректировка на цену предложения при сдаче в аренду объекта недвижимости зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Ниже представлена таблица из "Справочника оценщика недвижимости-2020 . Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отражающая скидки на торг на рынке аренды.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 159

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

286

Этаж расположения. Выше, на рисунке 2, представлена таблица из аналитического портала "СтатРиэлт"¹², отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от этажа.

¹² Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2536-na-etazh-raspologheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2021 года

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

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

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной ставки офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной ставке такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,85.

Таблица 126

г. Санкт-Петербург (арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,15
	отдельного входа нет	0,87	1,00

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



Рис. 76²¹

Рис. 3 – Зависимость удельной ставки аренды 1 кв.м от площади объекта для офисно-торговой недвижимости

Техническое состояние помещений.

Ставка аренды объекта также зависит от технического состояния объекта, уровня его отделки.

Ниже представлена таблица из аналитического портала "СтатРиэлт"¹³, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от необходимости проведения ремонта в помещении.

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

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

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

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

Скидка на недозагрузку

¹³<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2538-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektyrovki-na-01-07-2021-goda>

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

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

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

Таблица 3

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

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

Операционные расходы

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁴, операционные расходы для офисной недвижимости составляют в среднем 21,5 % от действительного валового дохода.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2021 года

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

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

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

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

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

Ставка капитализации

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁵, ставка капитализации для офисной недвижимости составляет в среднем 11,5%.

¹⁴ <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2530-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2021-goda>

¹⁵ <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

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



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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statriel на основе рыночных данных за истекший квартал

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

5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Во втором квартале 2021 года рынок коммерческой недвижимости ожидаемо снизился по основным показателям, за исключением объема предложения. В условиях кризиса, вызванного падением спроса на большинство товаров и услуг, в связи с пандемией и предпринятыми для ее нераспространения ограничительными мерами, многие компании начали оптимизировать свои расходы на аренду офисов торговых и производственных помещений.

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

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

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

5.7. ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ¹⁶

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

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

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

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

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

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

¹⁶ Источник: <https://www.kommersant.ru/conference/528>

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

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

Описание подходов и методов представлено ниже.

6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Методы сравнительного подхода:

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

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

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

6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

Методы определения затрат на замещение и воспроизводство:

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

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

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

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

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

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

6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

7. **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

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

Обоснование использованных подходов и методов представлено в разделах ниже.

7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

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

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

Местоположение объекта оценки характеризуется высокой деловой активностью.

Проведенный в процессе работы анализ особенностей объекта оценки, его локального местоположения, технических характеристик, а также анализ текущего рынка объектов такого класса, показал, что рынок продаж достаточно развит.

Кроме того, было выявлено, что на вторичном рынке Санкт-Петербурга присутствуют предложения к продаже объектов недвижимости, относящихся к памятникам культурного наследия в достаточном количестве, для создания репрезентативной выборки.

Оценщик получил необходимое количество достоверной информации по продаже сопоставимых объектов недвижимости на рынке, что позволило **применить метод сравнения продаж**.

7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

С другой стороны, если благоразумный инвестор вкладывает средства в приобретение по рыночной ценам строительных ресурсов с расчетом продать вновь построенный объект на открытом рынке, то вполне правомерно сопоставить его издержки со стоимостью объекта на открытом рынке, то есть со стоимостью в обмене. Другими словами, при определении стоимости в обмене на открытом рынке, уровень, определяемый по затратному подходу, является одной из точек зрения на нее, отражая мнение будущего пользователя. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам.

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

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

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

7.3. Доходный подход

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

Текущее состояние Объекта оценки свидетельствует о том, что ему не требуются существенные вложения в ремонт Объекта. Это соответствует критерию применения данного метода. Кроме того, было выявлено, что на вторичном рынке Санкт-Петербурга присутствуют предложения к аренде объектов недвижимости, относящихся к памятникам культурного наследия в достаточном количестве, для создания репрезентативной выборки в рамках расчета потенциального валового дохода.

Таким образом, **Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации при оценке Объекта оценки.**

7.4. Вывод

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

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

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Основная формула сравнительного подхода:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена ед. сравнения объекта-аналога;

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

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

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

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

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

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

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

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

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

4. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

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

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

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

8.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

8.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Табл. 7 – Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Вид права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Факт сделки (предложение, сделка)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оферты	10.09.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение	г. Калуга, ул. Луначарского, д. 41, пом. 48	г. Калуга, Ленинский, Старообрядческий пер., д. 9	г. Калуга, Ленинский, Воскресенский пер., д. 22к1	г. Калуга, Ленинский, ул. Тульская, д. 46	г. Калуга, Ленинский, ул. Салтыкова-Щедрина, 27
Район города	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр
Линия расположения	1 я линия, вход со двора	2 я линия, вход с улицы	2 я линия, вход с улицы	1 я линия, вход со двора	2 я линия, вход со двора
Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Без отделки	Рабочее	Рабочее
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Общая площадь, кв. м	300,10	83,00	820,0	57,00	88,00
Цена предложения, руб. с НДС		7 100 000	49 200 000	4 580 000	5 500 000
Цена предложения, руб./кв. м с НДС		85 542	60 000	80 351	62 500
Источник информации		https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/190949796/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/254626169/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/258251643/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/233816332/

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

8.3. ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

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

Корректировка на дату продажи

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

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

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

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

Корректировка на цену предложения

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

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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 159

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

286

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

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

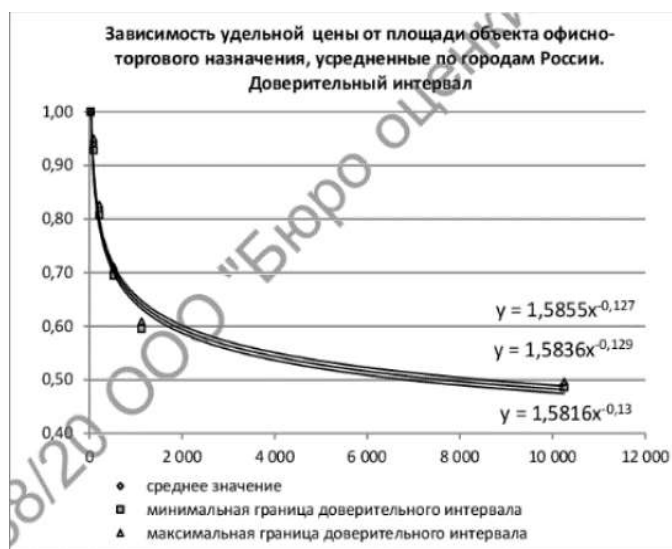


Рис. 70¹⁵

Рис. 4 – Зависимость стоимости 1 кв. м от площади для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки производился по формулам:

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

Y - удельный показатель/расчетный коэффициент;

S_o – площадь объекта.

Далее, расчет корректировки проводится по следующему алгоритму:

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

k_s - корректировка на площадь;

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

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

Расчет представлен в таблице ниже:

Табл. 8 – Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	300,10	83,00	820,00	57,00	88,00
Расчетный коэффициент	0,759	0,896	0,666	0,940	0,889
Корректировка на площадь		0,847	1,140	0,807	0,854

Корректировка на местоположение

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

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

Корректировка на этаж расположения.

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

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

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

Корректировка на линию расположения

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

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁷, отношение удельной цены офисной недвижимости, расположенной внутри квартала, к удельной цене такой же недвижимости на первой линии улицы, приведено в таблице ниже.

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

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

На основании указанных данных, корректировка рассчитывалась по формуле:

$k_{\text{красная линия}} = \frac{k_{\text{оо}}}{k_{\text{оа}}} = \frac{1}{\text{СРЗНАЧ}(0,84;0,88)} = 1,163$, для объекта, расположенного на 2 я линии, вход со двора

Техническое состояние объекта.

Корректировка вносилась на основании данных аналитического сайта СТАТРИЕЛТ¹⁸.

¹⁷ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2541-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

¹⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2528-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

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

Формула расчета корректировки для объекта № 2 в состоянии «без отделки» приведена ниже:

$$k_{\text{тех.сост.}} = \frac{\text{Коэффициент}_{00}}{\text{Коэффициент}_{0A}} = \frac{1}{0,89} = 1,124$$

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

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

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Табл. 9 – Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	85 542	60 000	80 351	62 500
Корректировка на состав передаваемых прав	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на дату продажи	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на торг	0,892	0,892	0,892	0,892
Корректировка на район города	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на линию расположения	1,000	1,000	1,000	1,163
Корректировка на состояние отделки	1,000	1,124	1,000	1,000
Корректировка на этаж расположения	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на наличие отдельного входа	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на общую площадь	0,847	1,140	0,807	0,854
Скорректированная цена, руб./кв. м с НДС	64 629	68 578	57 840	55 371

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Среднее значение, руб./кв. м с НДС	61 605			
Общая площадь, кв. м	300,10			
Рыночная стоимость, руб., с НДС	18 487 661			
Рыночная стоимость, руб., без НДС	15 406 384			

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

Стоимость объекта оценки методом прямой капитализации рассчитывается по формуле:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

NOI – чистый операционный доход, руб.;

R – ставка капитализации, %.

9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

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

$$ПВД = S \times AC$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

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

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

Выбор единицы сравнения

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

Выбор и описание объектов-аналогов

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

Описание объектов-аналогов представлено ниже.

Табл. 10 – Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип сделки		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Факт сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оферты	10.09.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Условия аренды	Без коммунальных платежей	Без коммунальных платежей	Без коммунальных платежей	Без коммунальных платежей	Без коммунальных платежей
Адрес	г. Калуга, ул. Луначарского, д. 41, пом. 48	г. Калуга, Ленинский, ул. Луначарского, д. 9/2	г. Калуга, Ленинский, Воскресенский пер., д. 22к1	г. Калуга, Ленинский, ул. Луначарского, д. 32/20	г. Калуга, Ленинский, ул. Театральная, д. 25
Район расположения	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр
Линия расположения	1 я линия, вход со двора	1 я линия, вход с улицы	2 я линия, вход с улицы	1 я линия, вход с улицы	2 я линия, вход с улицы
Состояние внутренней отделки	Рабочее	Рабочее	Без отделки	Рабочее	Рабочее
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м.	300,10	133,5	820,0	54,0	45,0
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в год с НДС		12 000	7 200	12 000	13 440
Источник информации		https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/250270061/	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/255644189/	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/251836658/	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/261483497/

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

Определение корректировок и порядок их внесения

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

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

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

Корректировка на цену предложения

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

Для расчета корректировки на цену предложения использовались "Справочника оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. На основании данных справочника, корректировка на цену предложения составляет 9,5% или 0,905.(п.5.4)

Корректировка на дату продажи

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

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

Корректировка на местоположение

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

Все объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не проводилась.

Корректировка на линию расположения

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

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

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

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

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

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

Итого расчетов **СтатРиэлт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

01.07.2021

Назад Вперед

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

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁹, отношение удельной цены офисной недвижимости, расположенной внутри квартала, к удельной цене такой же недвижимости на первой линии улицы, приведено в таблице ниже.

На основании указанных данных, корректировка составила 0,880 (=CPЗНАЧ(0,85;0,91)), для объектов, расположенных на 1 линии, вход с улицы.

Корректировка на этаж расположения.

Все объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не проводилась.

Корректировка на состояние отделки

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

Корректировка вносилась на основании информации, приведенной в п. 5.4., по алгоритму, описанному в рамках Сравнительного подхода.

¹⁹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2541-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektyrovki-na-01-07-2021-goda>

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

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

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты предложения при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала **Statriel** на основе рыночной информации за истекший квартал

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

Примечание:

Формула расчета корректировки приведена ниже:

$$k_{\text{тех.сост.}} = \frac{\text{Коэффициент}_{\text{ОО}}}{\text{Коэффициент}_{\text{ОА}}} = \frac{1}{0,89} = 1,124$$

Корректировка для объекта в состоянии «без отделки».

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



Рис. 76²¹

Рис. 5 – Зависимость ставки аренды от площади для офисно-торговой недвижимости

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

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

и представлен в таблице ниже:

Табл. 11 – Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м.	300,10	133,50	820,00	54,00	45,00
Расчетный коэффициент	0,800	0,860	0,731	0,933	0,949
Корректировка на площадь		0,930	1,094	0,857	0,843

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

Расчет потенциального валового дохода

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

Табл. 12 – Расчет размера арендной ставки за 1 кв.м. Объекта оценки.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в год с НДС	12 000	7 200	12 000	13 440
Корректировка на состав арендной ставки	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на передаваемые права	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на торг	0,905	0,905	0,905	0,905
Корректировка на дату продажи	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на район расположения	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на линию расположения	0,880	1,000	0,880	1,000
Корректировка на этаж расположения	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на наличие отдельного входа	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на состояние отделки	1,000	1,124	1,000	1,000
Корректировка на площадь	0,930	1,094	0,857	0,843
Скорректированная ставка аренды объектов-аналогов, руб./кв.м. в год с НДС	8 888	8 012	8 190	10 254

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Рыночная величина арендной ставки Объекта оценки, руб./кв.м. в год с НДС	8 836			
Рыночная величина арендной ставки Объекта оценки, руб./кв.м. в год без НДС	7 363			

Табл. 13 – Расчет потенциального валового дохода

Наименование	Показатель
Общая площадь, кв.м.	300,1
Рыночная величина арендной ставки офисных помещений со вспомогательными площадями без учета НДС, руб./кв.м. в год	7 363
Потенциальный валовый доход без учета НДС, руб.	2 209 636

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

Действительный валовой доход = Потенциальный валовой доход - Общие потери

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

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, вакантность на рынке помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составляет в среднем 12,5%.(п.5.4)

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

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

Таблица 3

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

Скидка на недозагрузку принимается на уровне 12,5%, по верхней границе диапазона, т.к. объект расположен в проходном месте, согласно вышеприведенным данным.

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

Расчет действительного валового дохода Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Табл. 14 – Расчет действительного валового дохода

Наименование	Показатель
Потенциальный валовый доход без учета НДС, руб.	2 209 636
Скидка на недозагрузку, %	12,50%
Суммарные потери от неиспользования и несвоевременного получения платежей, руб.	276 205
Действительный валовый доход без учета НДС, руб.	1 933 431

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

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

$$NOI = ДВД - (FE + VE + RR)$$

где:

NOI – чистый операционный доход, руб.;

ДВД – действительный валовой доход, руб.;

FE – условно-постоянные расходы, руб.;

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

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

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

Расходы на содержание группируются по следующим укрупненным статьям:

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

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

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

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

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

- Расходы по обеспечению безопасности;
- Расходы на управление.

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

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²⁰, операционные расходы для сооставимой недвижимости составляют в среднем 21,5% (=CPЗНАЧ(0,21;0,22)) от действительного валового дохода.

* на рекламу арендного бизнеса;

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2021 года

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

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

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

Примечание:

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

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

Табл. 15 – Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Показатель
Действительный валовый доход без учета НДС, руб.	1 933 431
Операционные расходы, в % от ДВД	21,5%
Операционные расходы, руб.	415 688
Чистый операционный доход без учета НДС, руб.	1 517 743

9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

Методы определения ставки капитализации:

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

²⁰ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2530-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2021-goda>

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

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²¹, ставка капитализации для офисной недвижимости в хорошем состоянии и высокого класса составляет в среднем 11,5%

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

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

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

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

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

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

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

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Табл. 16 – Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Показатель
Чистый операционный доход без учета НДС, руб.	1 517 743
Ставка капитализации, %	11,5%
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	13 197 765

²¹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \cdot K_i$$

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

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

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

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

Результаты оценки приведены в следующей таблице:

Табл. 17 - Результаты оценки, полученные при применении подходов

Объект оценки	Ед. изм.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Нежилое помещение с кадастровым номером: 40:26:000348:581	руб. (без учета НДС)	15 406 384	Не применялся	13 197 765

Существуют два базовых метода определения весовых коэффициентов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

Табл. 18 - Обоснование весов метода субъективного взвешивания

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

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

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

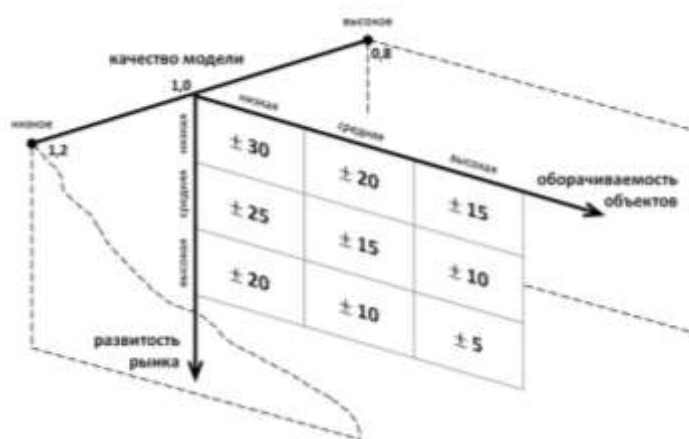


Рис. 6 – Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²²

Анализ показателя качества модели представлен в следующей таблице:

²² Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Табл. 19 - Анализ качества модели

Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	среднее
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена
Качество модели	1,0	1,0

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

Табл. 20 - Анализ диапазонов рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход
Результаты оценки, полученные при применении подходов (руб. без учета НДС)	15 406 384	13 197 765
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	20%	20%
Показатель качества модели, ед.	1	1
Диапазон стоимости, ± %	20%	20%
Нижняя граница диапазона стоимости (С _{min}), руб. без учета НДС	12 325 107	10 558 212
Верхняя граница диапазона стоимости (С _{max}), руб. без учета НДС	18 487 661	15 837 318
Существенность отличий	Отличия несущественны	

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

Табл. 21 - Расчет согласованной рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Ед. изм.	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое помещение с кадастровым номером: 40:26:000348:581	руб. без учета НДС	15 406 384	13 197 765
Удельный вес	доли ед.	0,5	0,5
Согласованная величина рыночной стоимости Объекта оценки	руб. без учета НДС	14 302 075	

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с договором № 11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером: 40:26:000348:581.

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

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

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

14 302 075

(Четырнадцать миллионов триста две тысячи семьдесят пять) рублей, без учета НДС

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

Генеральный директор
ООО «Оценка-Оптимум»

Фокина И.С.

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

14. ГЛОССАРИЙ

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

Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Подходы к оценке

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

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

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

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

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

Виды стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

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

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

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

15. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

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

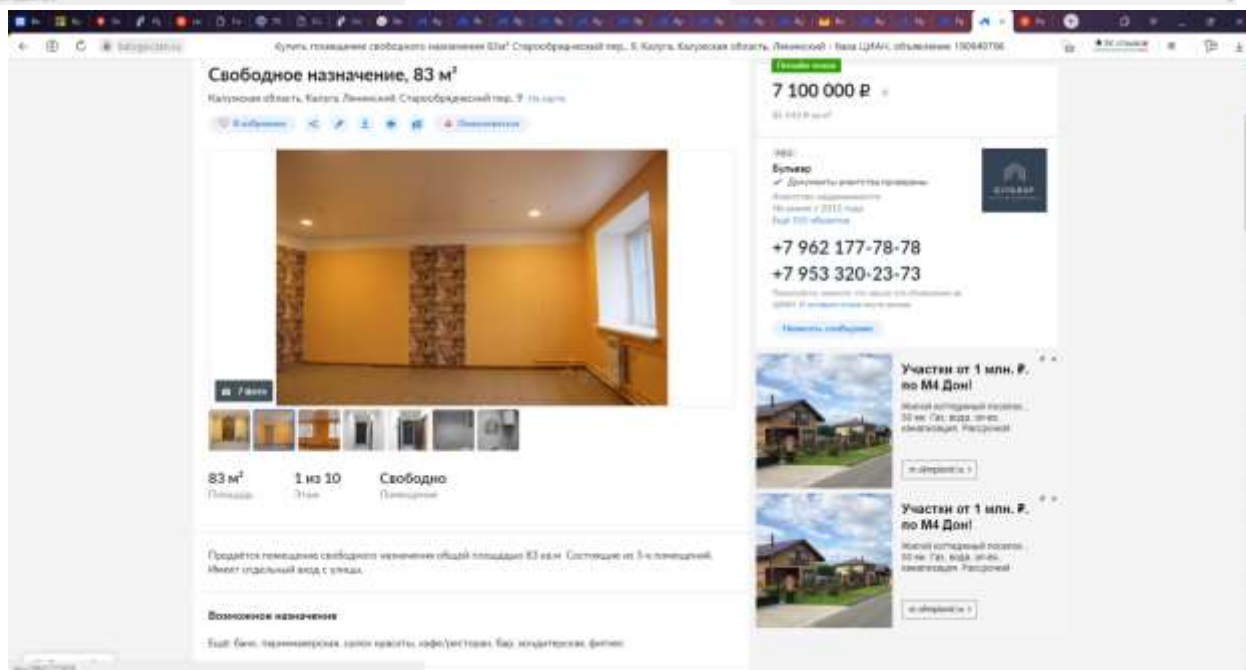
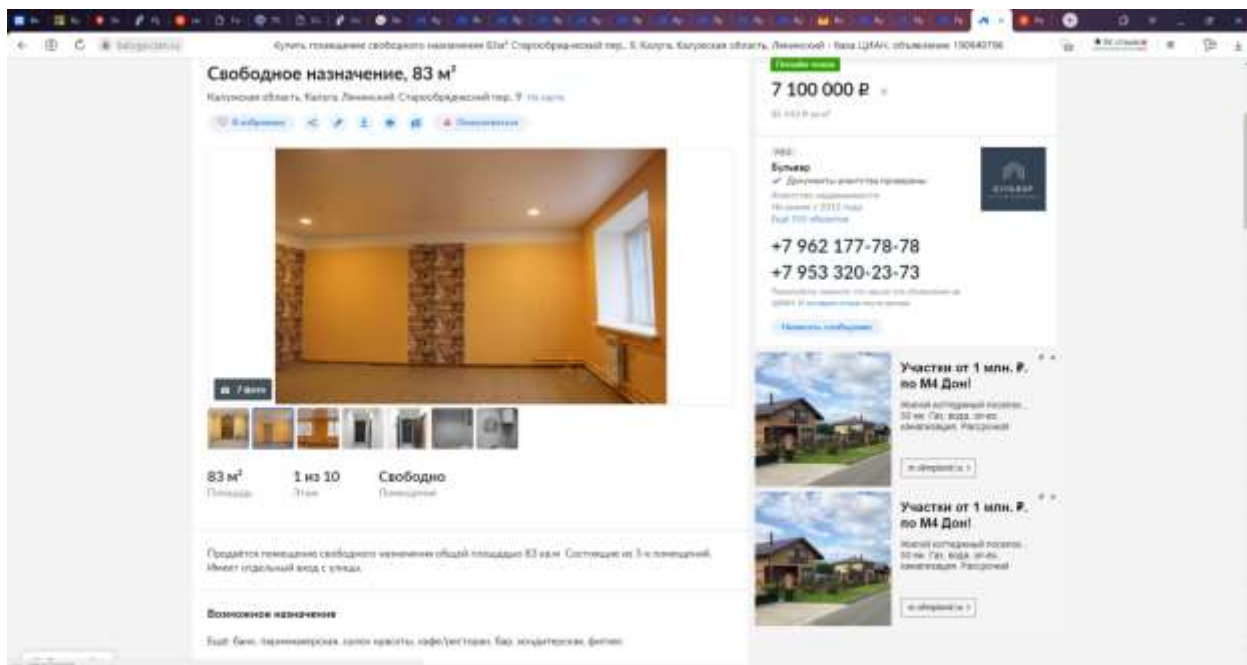
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Издательство: Кнорус. 2016. С. 352.
6. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Бакулина А.А. Девелопмент в недвижимости. Монография. Издательство: КноРус. 2017 г.
7. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Якубова Д.Н., Бакулина А.А. Основы оценки стоимости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

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

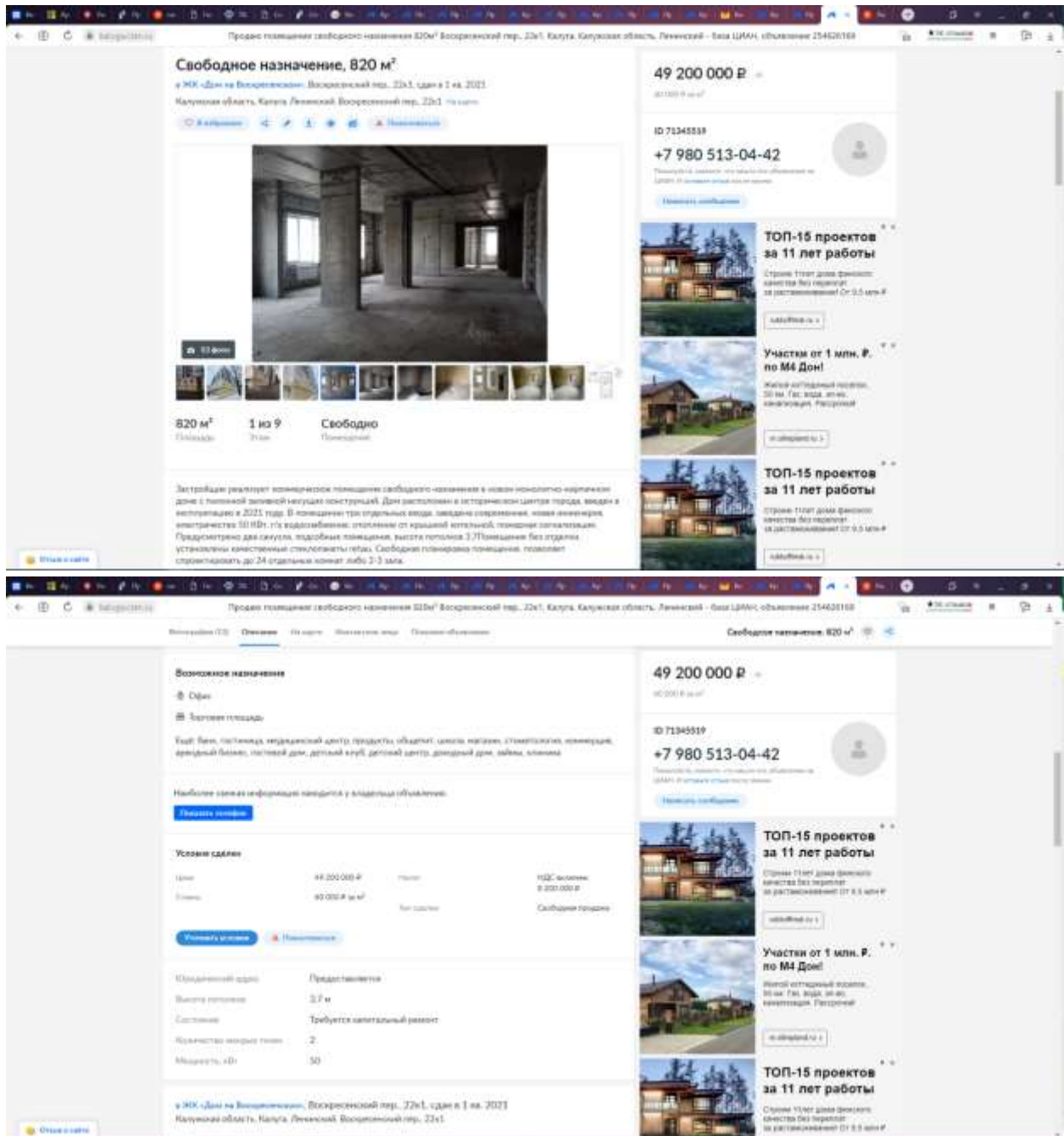
Аналоги для Сравнительного подхода

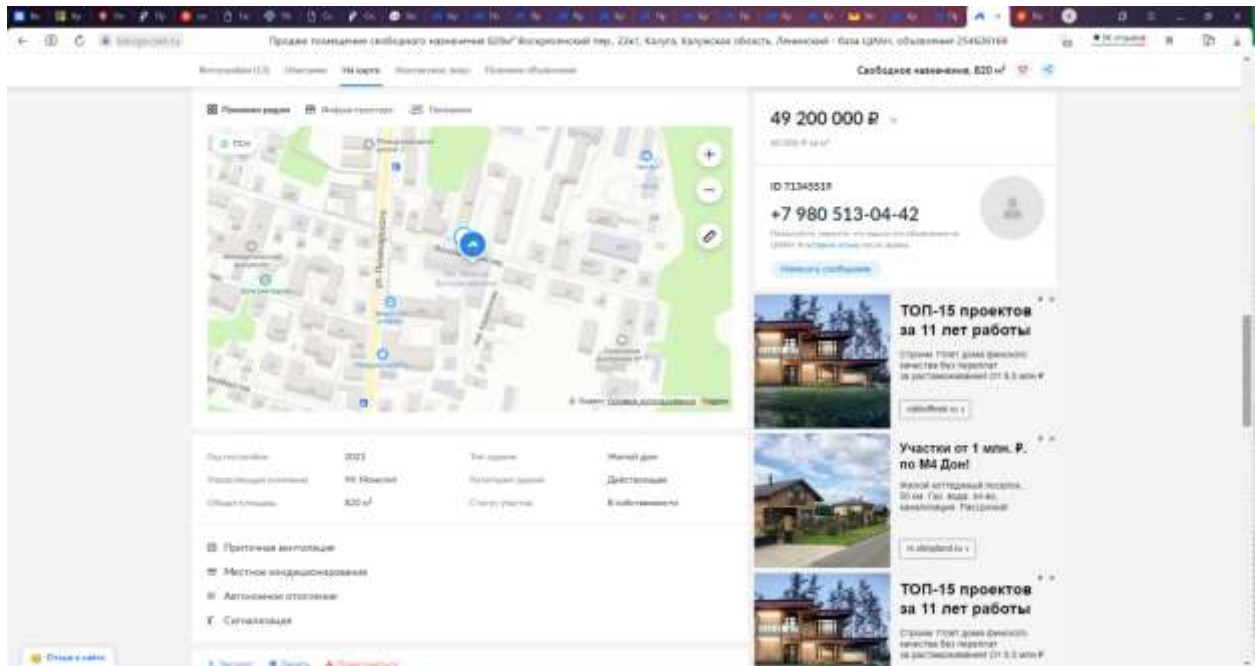
СП

ОА №1

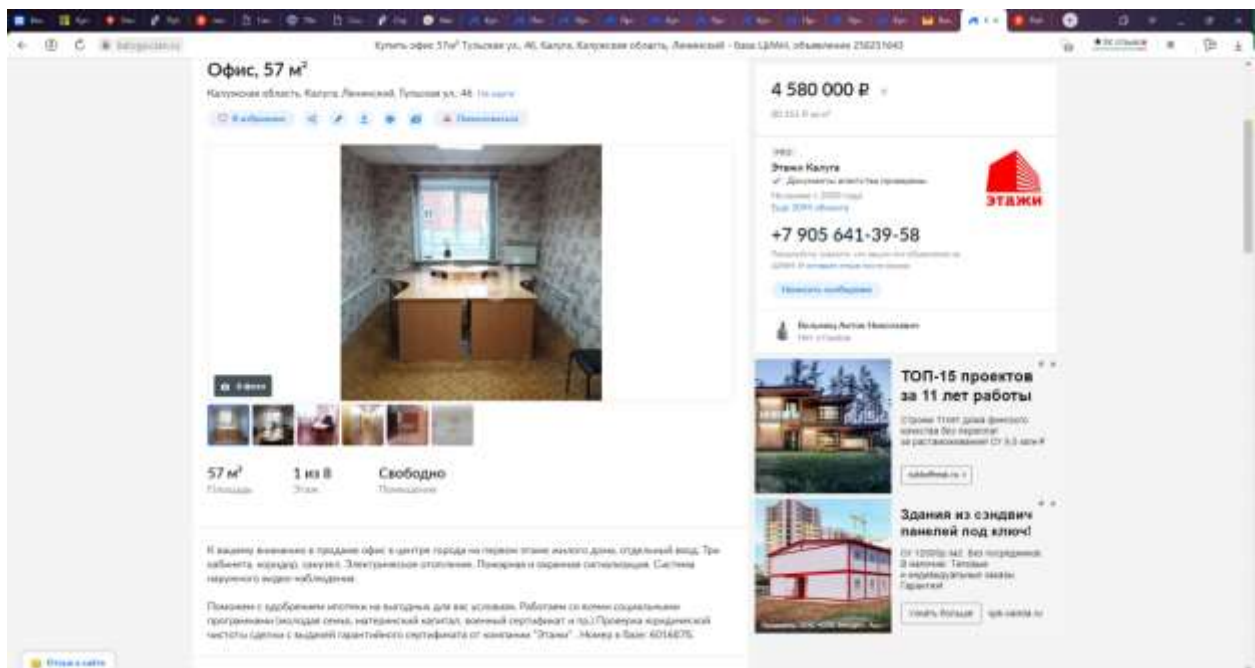


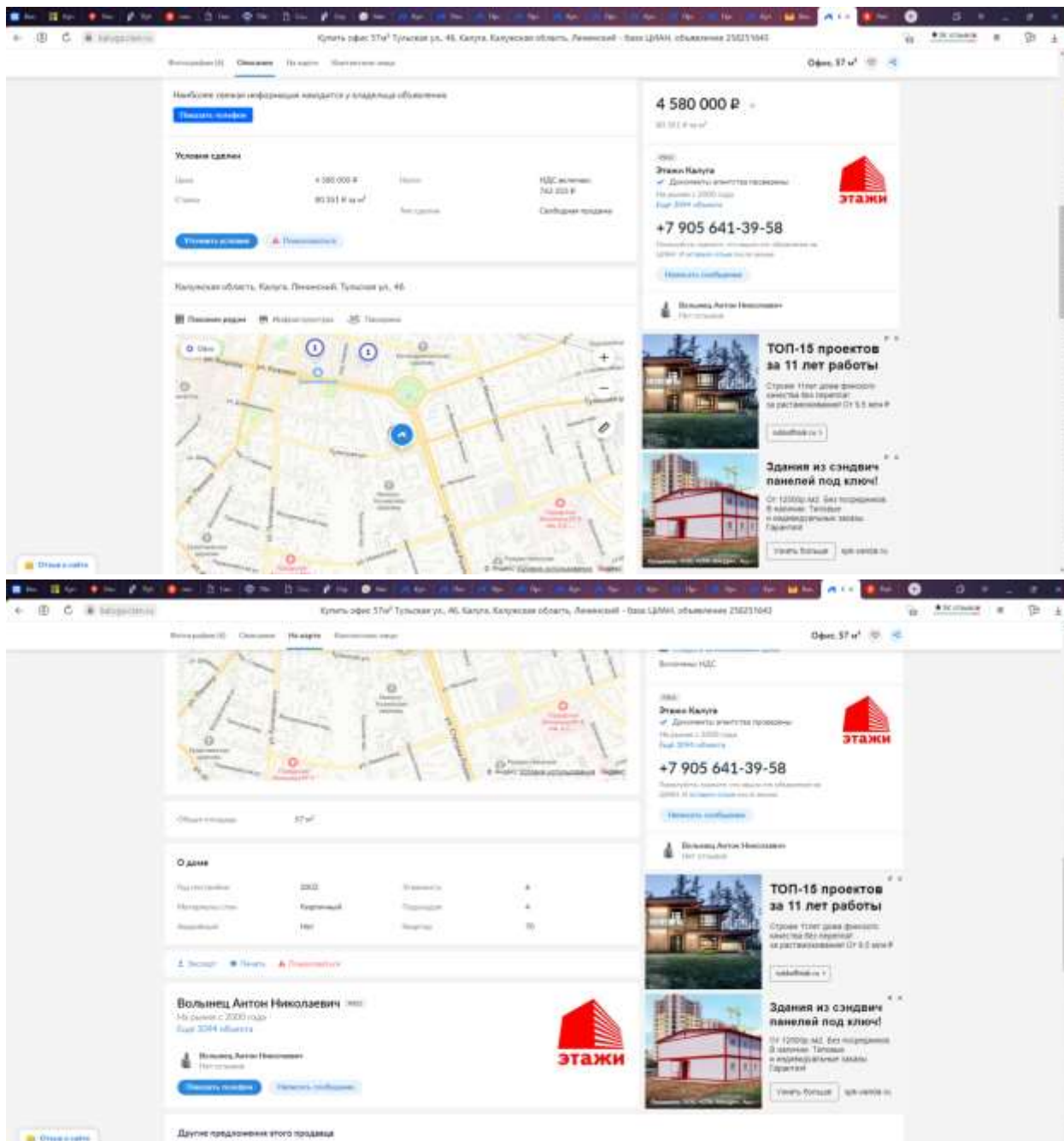
ОА№2



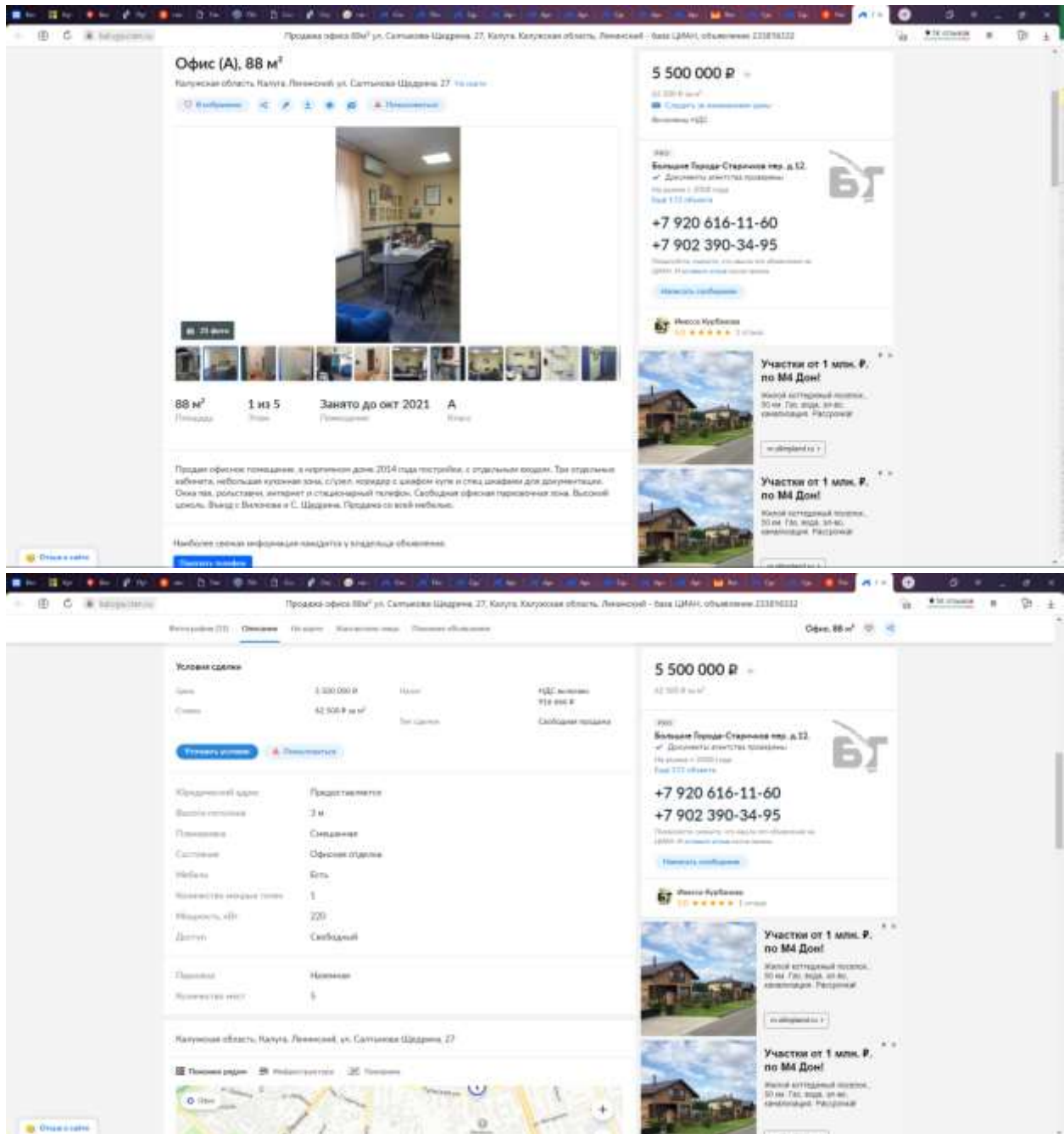


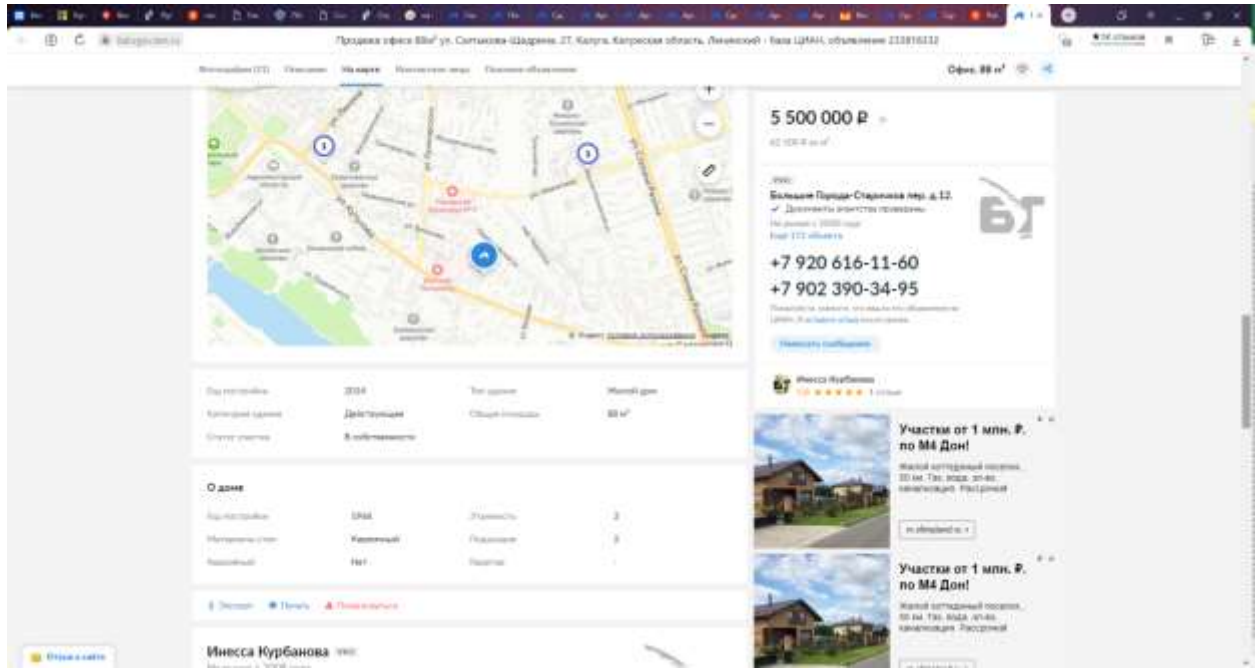
ОА №3



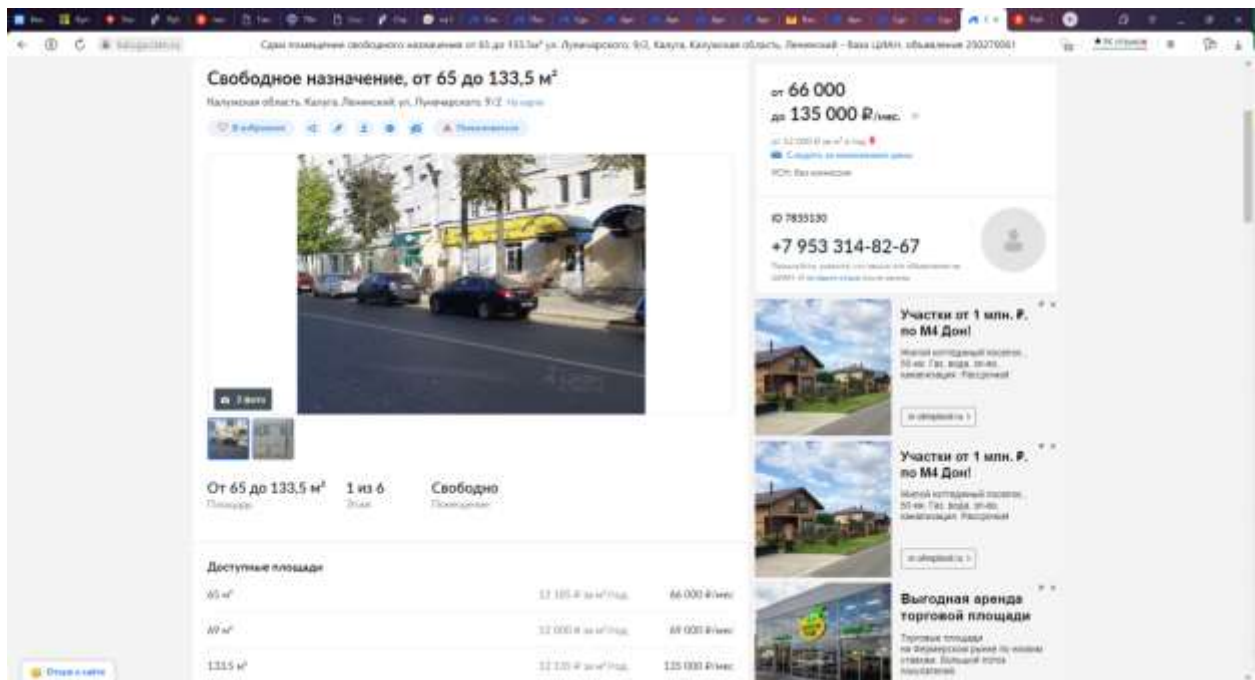


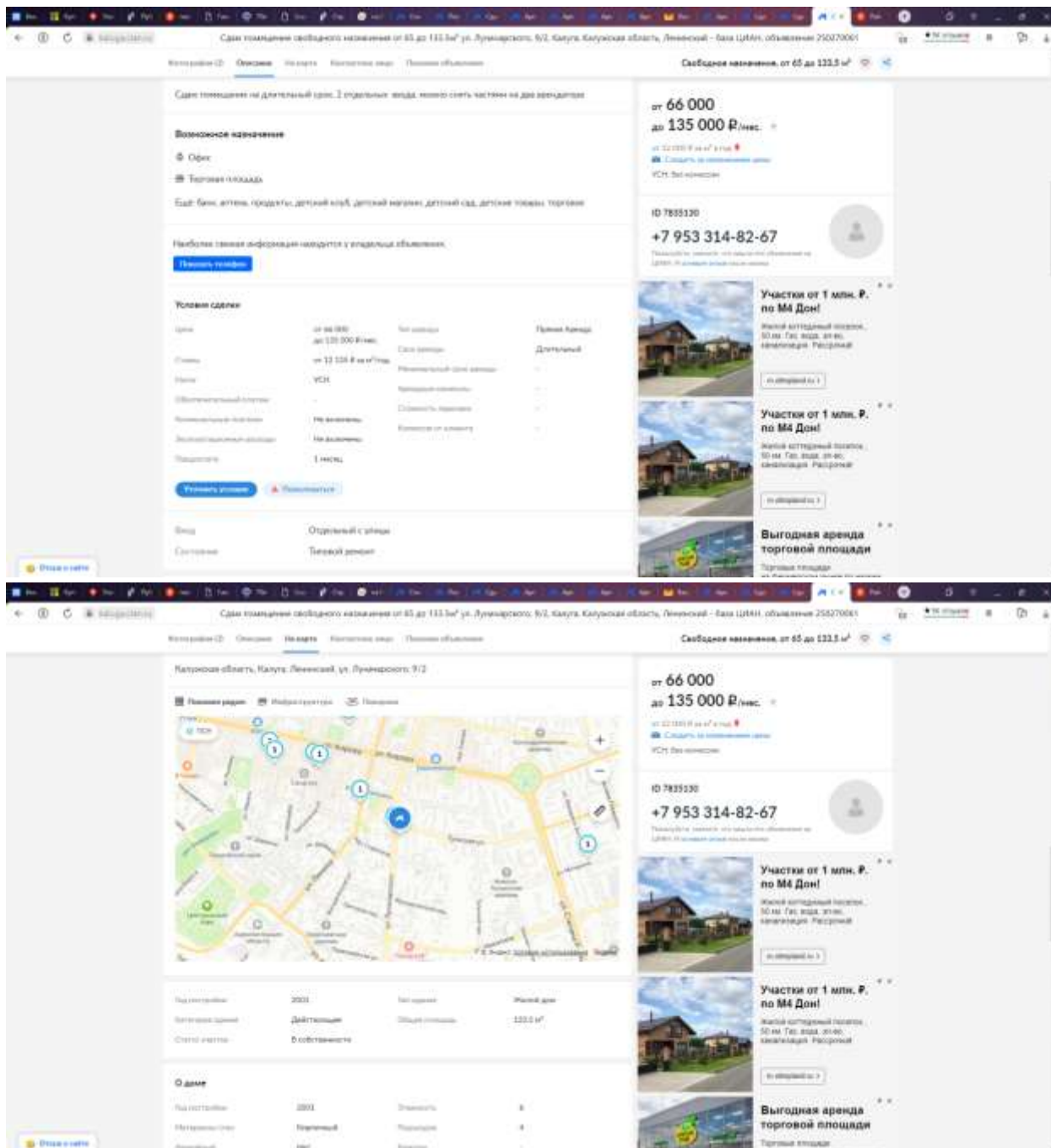
A4



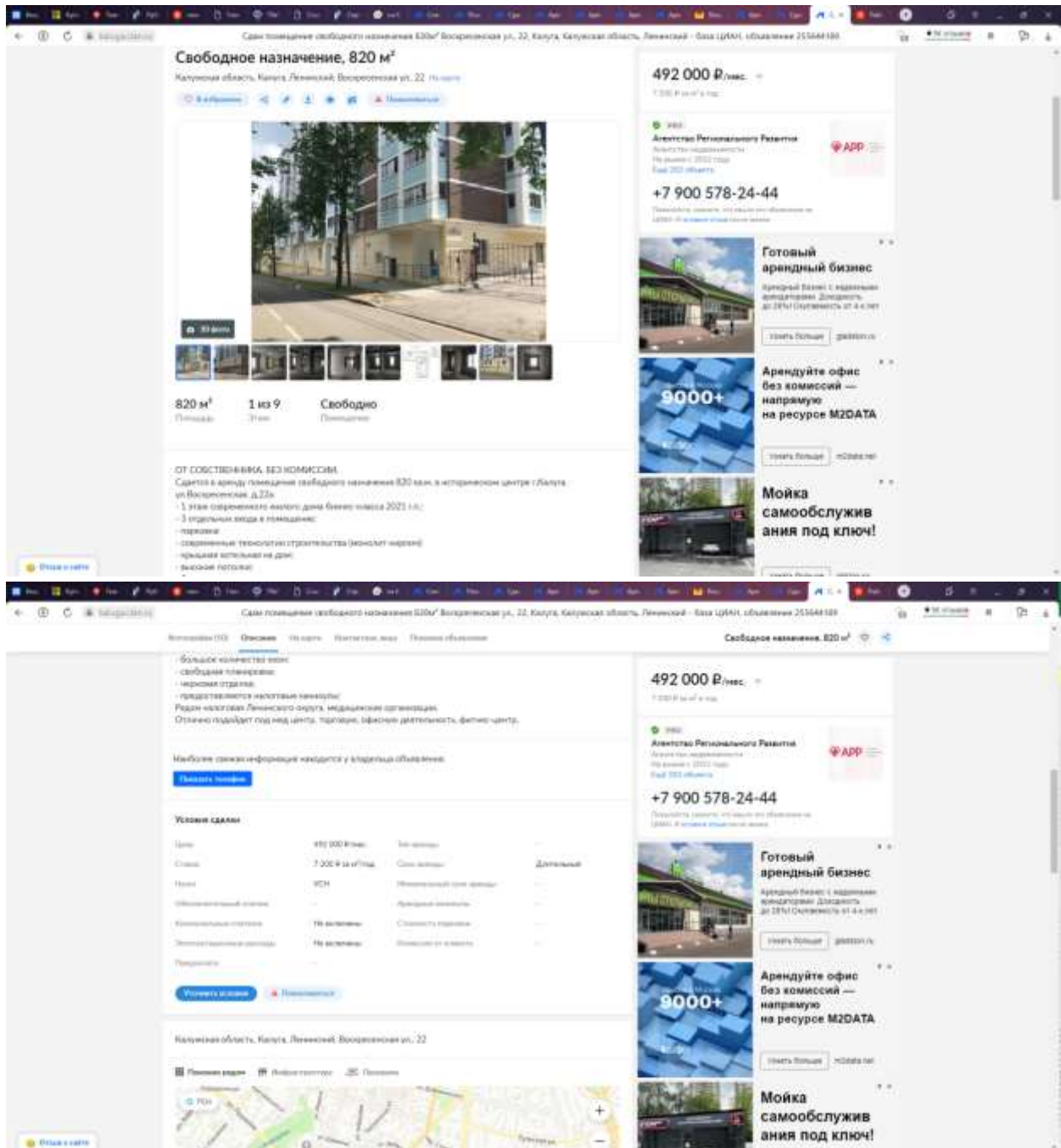


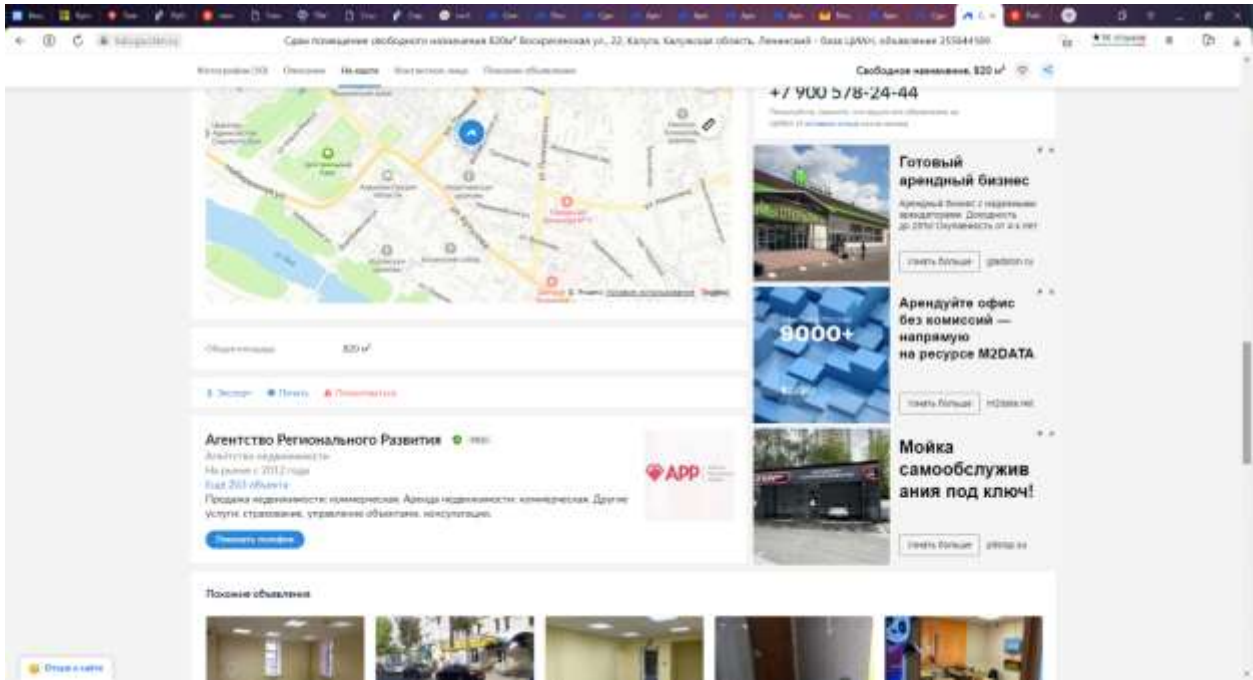
Доходный



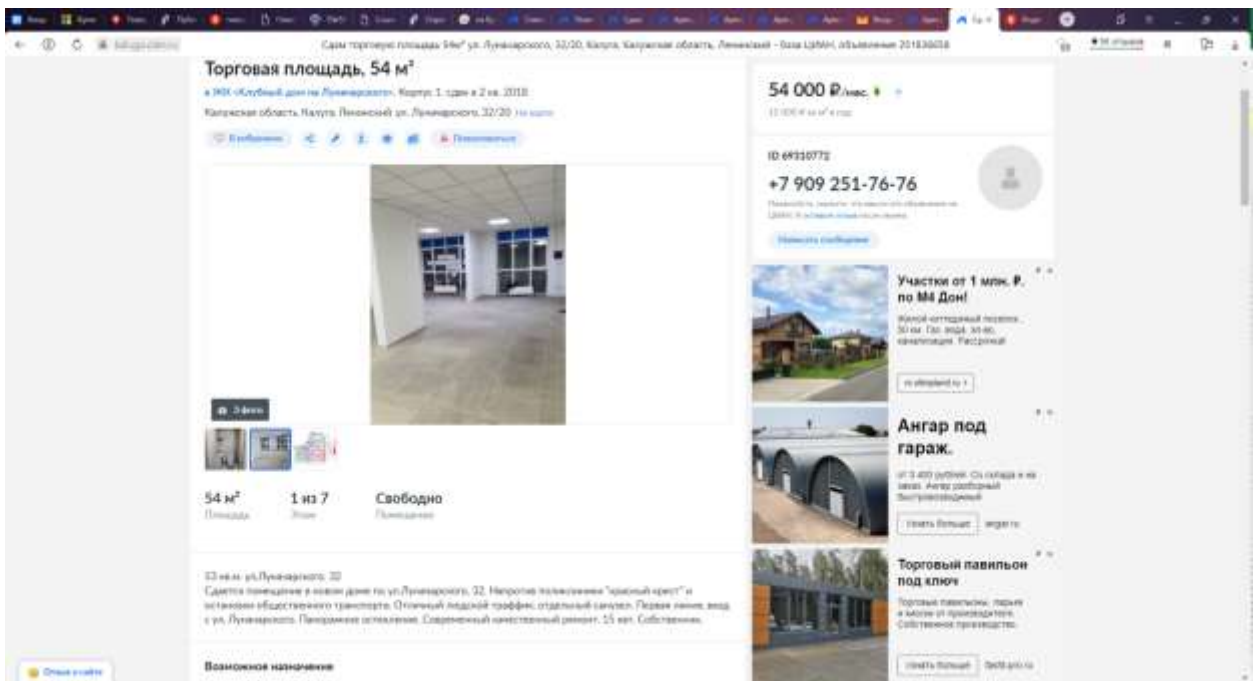


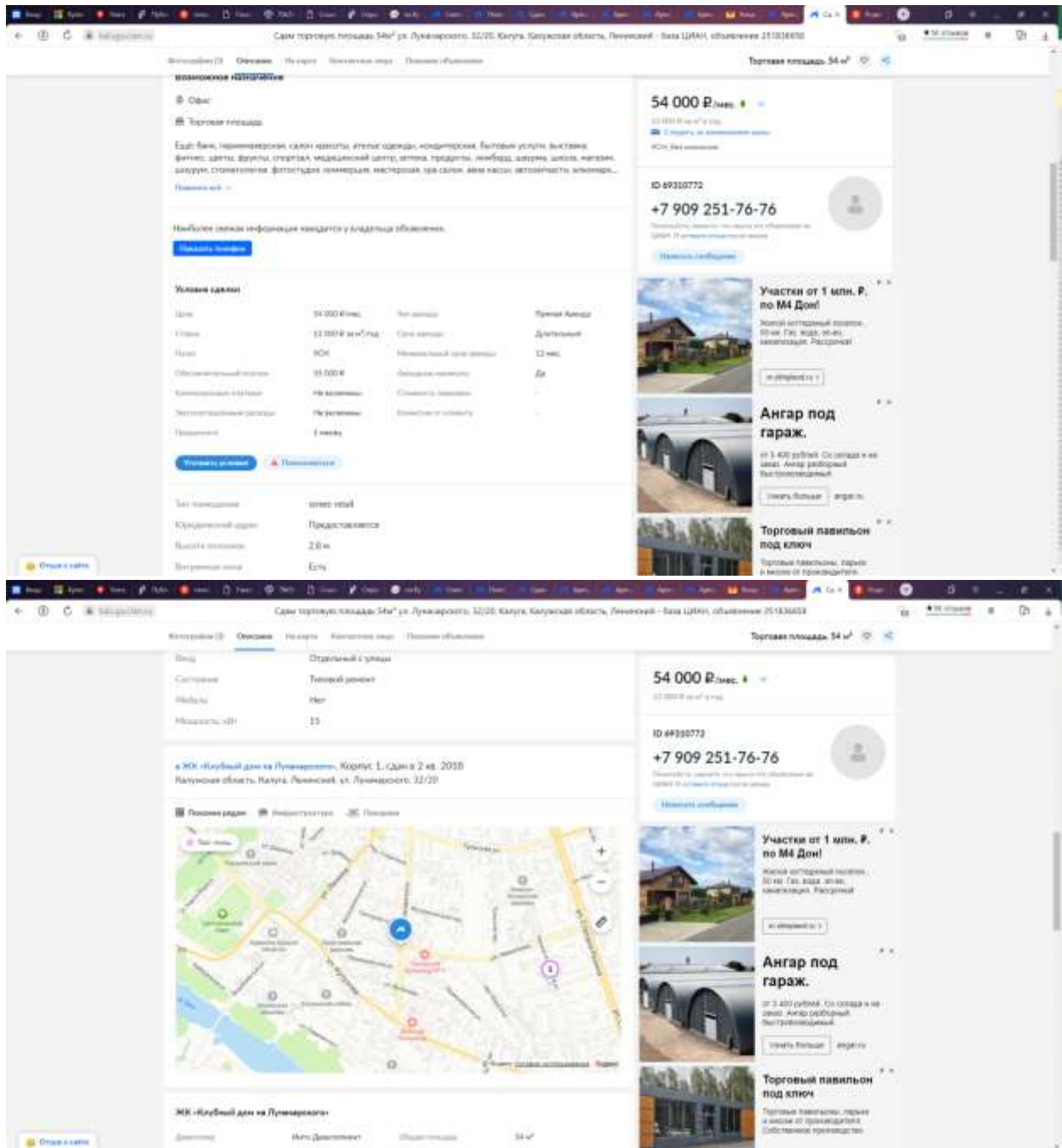
ОА №1

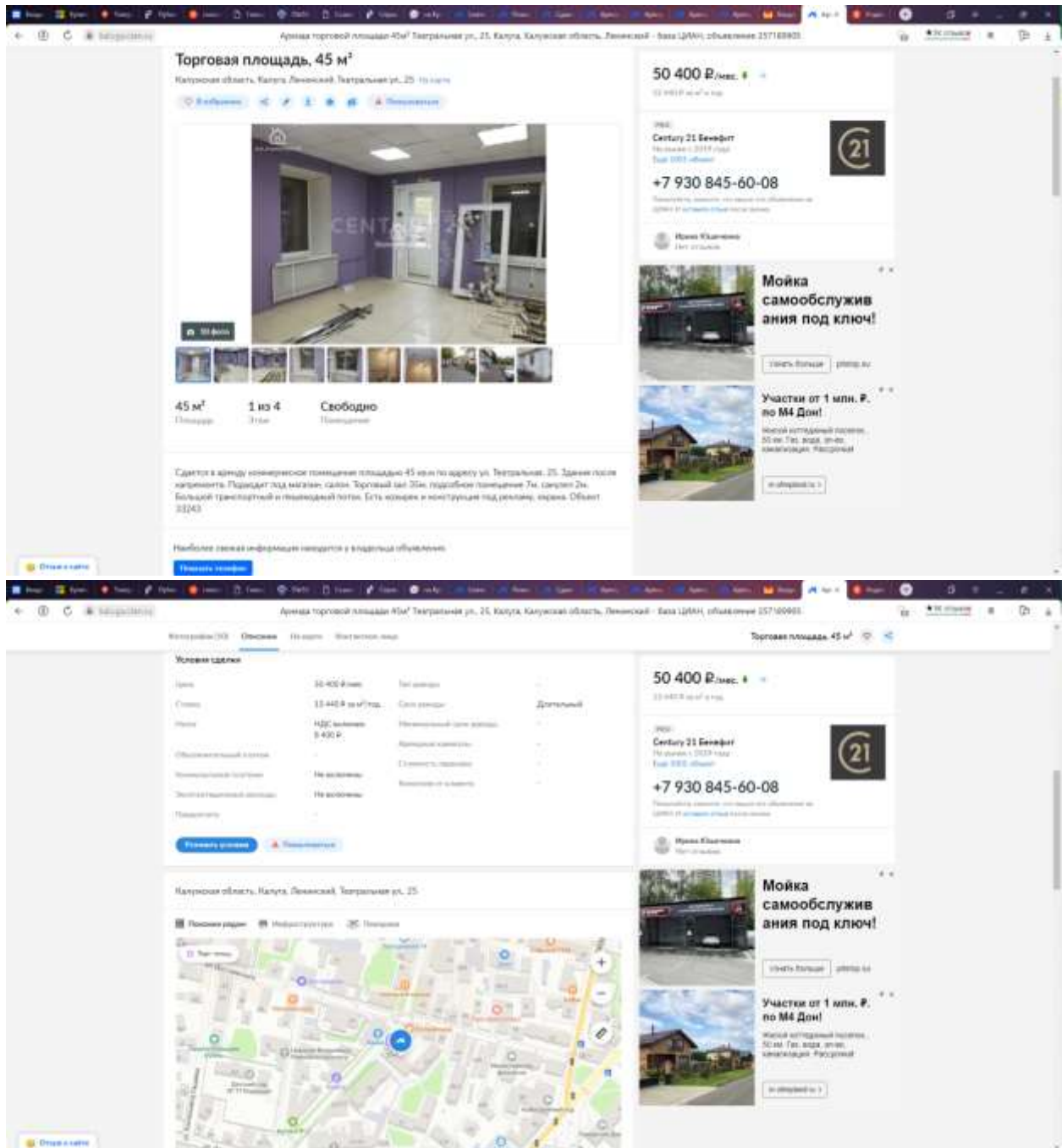


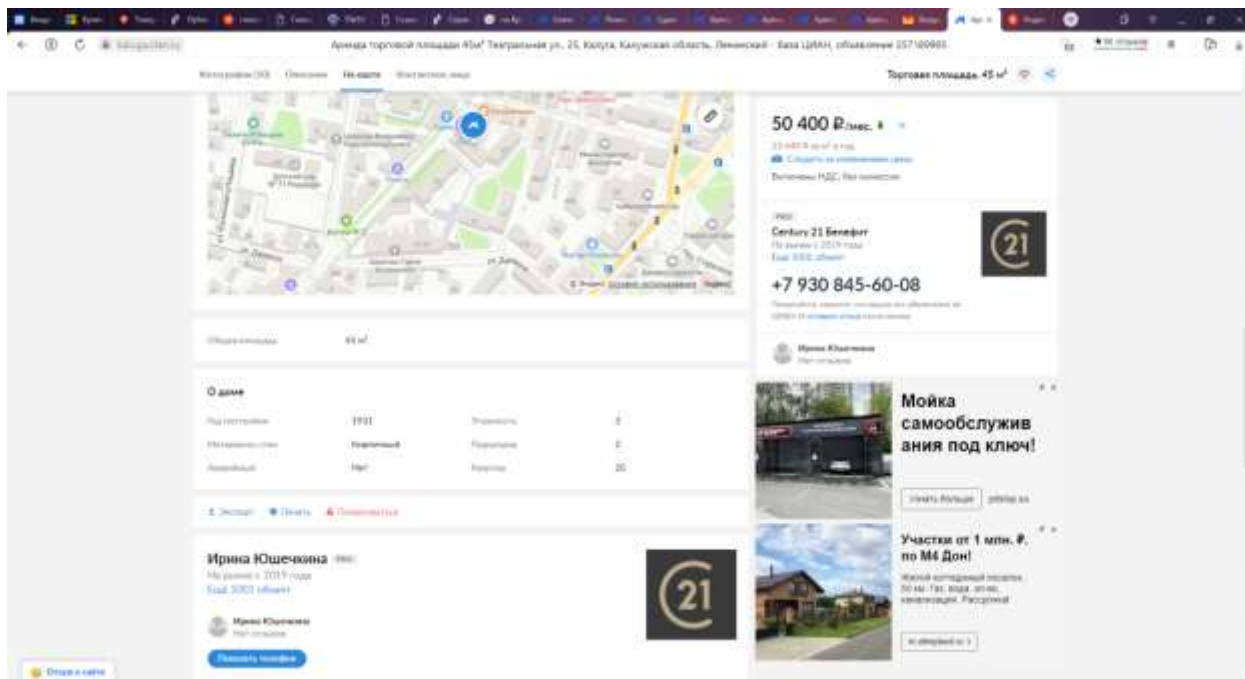


ОА №3









Корректировки

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 159

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

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

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

Зависимости

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

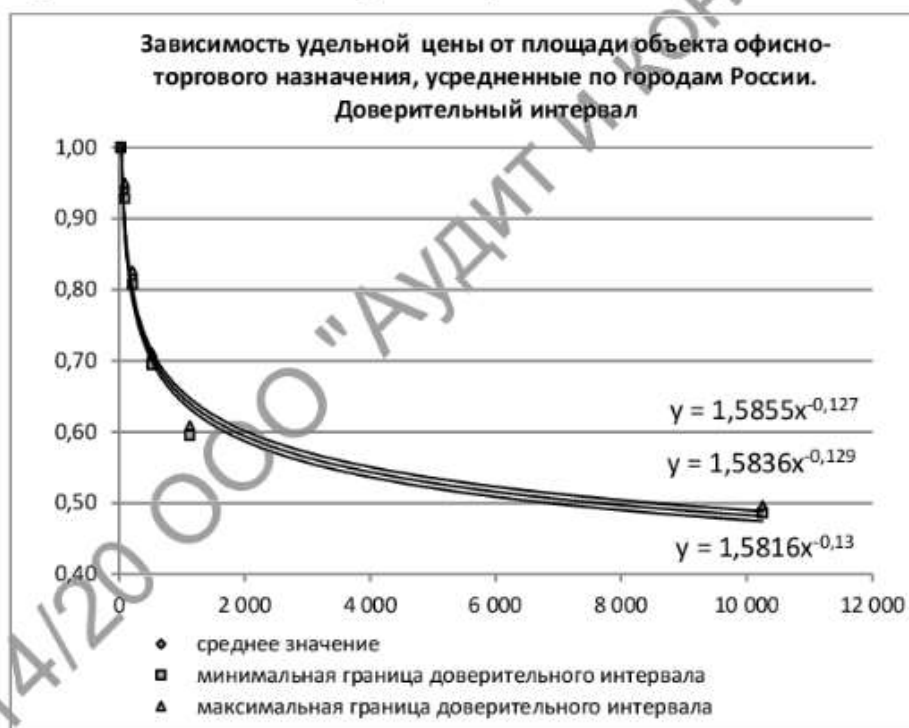


Рис. 70¹⁵

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

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2021 года

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

Описание: Описание удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже. К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструктив здания (помещения), класс качества, наличие коммуникаций, уровень износа, общей площади объекта. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
1. Торговые помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,88	0,83
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,08	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,18	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	1,03	0,89
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,97	0,86
Б. При аренде объектов:				
1. Торговые помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,87	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,90	0,86
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,86



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

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

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал.

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

01.07.2021

Назад

Вперед



Рис. 76²¹

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

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

Коэффициенты, выражающие отношение цен проданных товаров и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены проданных при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в коридоре членствах составе: местоположение, назначение, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех необходимых и отвечающие конструкции и элементам здания, включая заполненные проемы и выровненные полы; при наличии коммуникаций (электричество, водоснабжение, канализация, отопление); при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаСтатриелт на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии прибора отопления)	0,84	0,85	0,83
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатель, покраска, лабелка, ламинированные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (упущиванной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатель, шпатель, качественная покраска и лабелка, или ГЛП, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование упущиванного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпатель, лабелка, высококачественные обои и покрытия, лабелка, напольные или лепные потолки, комбинированные оштукатуренные, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,05	1,20	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, керамические гранит по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружной стен с рустовой или лепной отделкой)	1,03	1,18	1,10

7.1. Состав типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости

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

Таблица 6

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

Справочник «Оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и смежные виды объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доводного периода. Показатели по состоянию на июль 2020 г.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

Таблица 3

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

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

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

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

Таблица 3

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

Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

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

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2021 года

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

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

Включают расходы:

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

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

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

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

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

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

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технико-экономические характеристики.

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

Нижние и верхние границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (нахождение транзитными и периферийными районами, близость к метро, наличие парковки, транспортная доступность, экологическая обстановка, видовой облик, престижность и др.). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и некое качество здания, непростое местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

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

Итого расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Нарядные объекты	Коэффициент капитализации (1/2)	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости имеют среднюю цену за кв. м в диапазоне от 100 до 150 тыс. руб. за кв. м в диапазоне от 100 до 150 тыс. руб. за кв. м
1	Торговые помещения и здания	0,38	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,18	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованными сторонами сделки коэффициент капитализации может быть изменен в пределах:
2. В интервале между минимумами и максимумами находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, крупных областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ

ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС № 210005-035-000074

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Оценка-Оптимум»

Юридический адрес: 111250, ул. Красноказарменная, д.9, РОСАУ

Фактический адрес: 115191, г. Москва, Гамсоновский переулок, д.2, стр.2, офис 14

Почтовый адрес: 115191, г. Москва, Гамсоновский переулок, д.2 стр.1, подъезд 6, офис 85-94

Тел./факс (495) 287-48-60/287-48-62

ИНН 7722284629

р/с 40702810101200003918 в ОАО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810200000000593

КПП 772201001, БИК 044525593

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

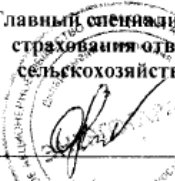

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	4 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 210005-035-000074 от 01.03.2021 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «01» апреля 2021 г. по «31» марта 2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор № 210005-035-000074 от 01.03.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p>Страховщик: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Главный оценщик Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> М.П. Миронова О.А./</p> <p>Полис оформлен: 14.03.2021 г. Дата выдачи: «01» марта 2021 г.</p>	<p>Страхователь: ООО «Оценка-Оптимум»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> М.П. Фокина И.С./</p>
--	--

..





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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1960050144

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

Дата выдачи полиса «17» мая 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Горнова Татьяна Владимировна Адрес по месту регистрации: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 142, кв. 22 Дата рождения: «28» октября 1986 г. Паспорт: серия 45 08 № 938634 выдан: «13» ноября 2006 г. ОВД района Теплый стан города Москвы
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «04» июня 2021 г. по 24 часа 00 минут «03» июня 2022 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «04» июня 2018 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	По настоящему Договору франшиза не установлена.
6. Страховая премия:	10 700 (Десять тысяч семьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Договор страхования ответственности оценщика № 922/1960050144 от «17» мая 2021 г.; - Заявление на страхование ответственности оценщика от «17» мая 2021 г.; - Копия Свидетельства СРО № 0026559 от «12» сентября 2019 г.; - Правила страхования ответственности оценщиков от «07» мая 2019 г.
9. Прочие условия:	Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».
Представитель страховщика: Демина А.И. Нечаев О.А.	Код: 11577123 3418588

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

Страховщик:

Заместитель директора ЦОК

М.П.

4101152

Орг. 1027700042413

/Савицкая Н.В.

Страхователь:

(подпись)

/Горнова Т.В.

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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1960605214

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

Дата выдачи полиса «18» мая 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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


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

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

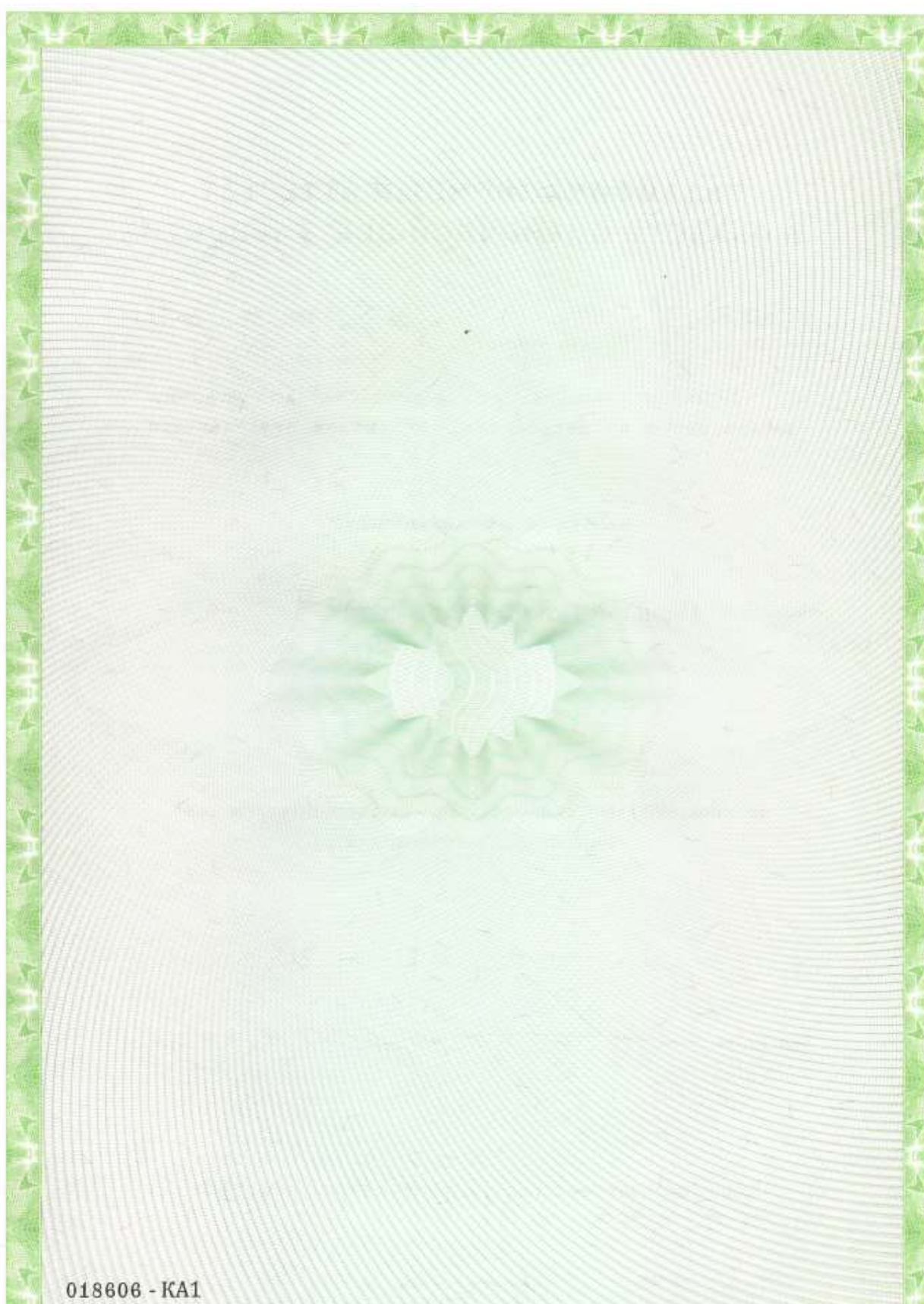
Заместитель директора МОК

М.П.  /Савицкая Н.В.

Страхователь:

 /Мастеров И.В.
(подпись)





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028963-1 « 31 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Мастерову Илье Витальевичу**

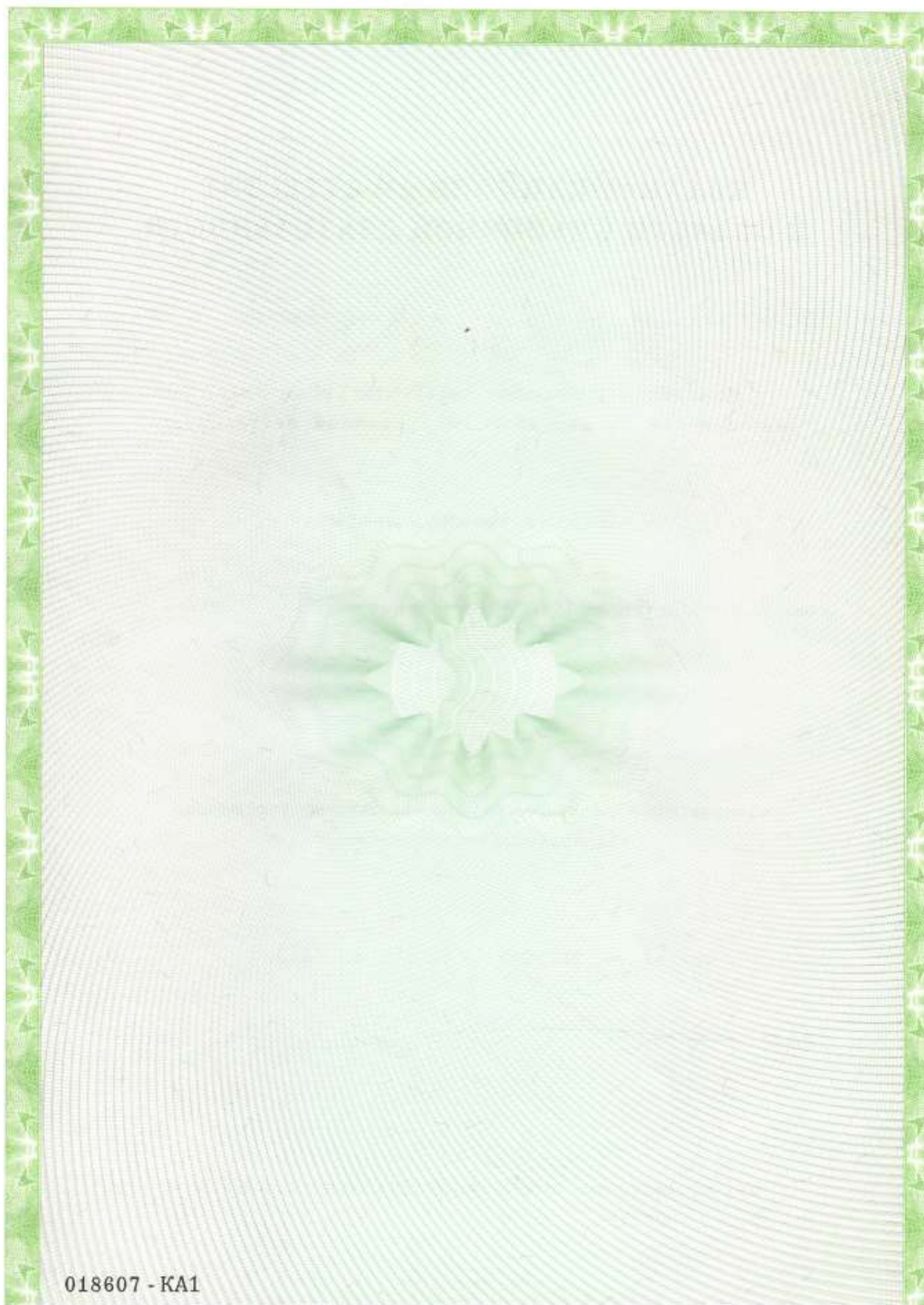
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » августа 20 21 г. № 215

Директор  А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ» - ИНН 5021 / - 07-73 № 072



18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

900000964_15952467



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-90960/16-103-95

25 мая 2017 г.

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

УСТАНОВИЛ:

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

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению дело по существу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РЕШИЛ:

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

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

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

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

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

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

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

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

Судья

С.В. Гончаренко

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
25.08.2021г. № КУВИ-999/2021-669159	
Кадастровый номер:	40:26:000348:581
Номер кадастрового квартала:	40:26:000348
Дата присвоения кадастрового номера:	03.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 31367
Адрес:	Калужская обл., г. Калуга, ул. Луначарского, д. 41, пом. 48
Площадь, м ² :	300,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	15468069,31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:26:000348:124
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального назначения жилого помещения наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получитель выписки:	Потапов Александр Борисович

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		Сертификат: 810490158440800000000035972892464908511266			
		Выдан: Росреестр			
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 3			
25.08.2021г. № КУВИ-999/2021-669159			
Кадастровый номер:	40:26:000348:581		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Маркус Лариса Ивановна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40:26:000348:581-40/104/2021-137 13.05.2021 09:40:10
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		Сертификат: 810490158440800000000035972892464908511266			
		Выдан: Росреестр			
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25.08.2021г. № КУВИ-999/2021-669159			
Кадастровый номер: 40:26:000348:581		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	СНДЕЗВИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 8104901584403442535972302464908311266 Получен: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.04.2022	

Квартал по объекту: г. Калуга, улица Луначарского, дом №41, помещение 45, кадастровый номер: 40:26:00348:5814

Информация об объекте	
Площадь:	300,10
Адрес:	г. Калуга, ул. Луначарского, д.41, пом.№48
Кадастровый номер:	40:26:00348:5814
Право собственности:	МЛП
формировано:	Нет
Описание объекта:	1 этаж многоквартирного дома. Помещение во дворе дома. В свое время были уборочные помещения.
Составные объекты:	Холодильное. Повышение 2 ввода газа и 2 газовых котла. 4 котла. 2 с лифтовой. 2 с талькавой. Выход во двор через щитовую.

Фотоснимки объекта



Данные о предыдущем владельце	
Наименование юрлица:	ООО «ОЦЕНКА-ОПТИМУМ»
ИНН/ОГРН:	

Данные о предыдущей управляющей компании	
Наименование юрлица:	
ИНН/ОГРН:	

Сводные данные о контактных лицах по объекту		
Роль деятельности:	ФИО:	Контактные данные:
Руководитель Т.С. Жу:	Александр:	8.901.006.00.84

Данные о технических объектах: компьютеры, линии доступа				
Вид ресурса:	Основание ресурса:	Периодичность:	Сумма, руб:	Примечание:
Электричество:	Окладочное:			
Водоснабжение:	Окладочное:			
Водостокоснабжение:	Окладочное:			
Газ:	Окладочное:			
Отопление:	Окладочное:			
Канализация:	Окладочное:			
Ремонт:	Окладочное:			
Охрана:	Окладочное:			
Иные:	Окладочное:			

Данные о доходах			
Вид дохода:	Основание дохода:	Периодичность:	Сумма, руб:

Отчет о посещении объекта		
Дата посещения:	Кто посетил:	Отчет о посещении:
21-24.06.21	Васильев А.В. З	Выезд на объект, проверка комплекта ключей передается г-но Ж.К.

По делу по объекту					
Проблема/задача:	Дата посещения/здоровья:	Срок:	Ответственный:	Шаги выполнения:	Результат:
Передача ключей: договор с организациями поставщиками: результаты			Васильев А.В. З		