

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
1.2.1. Сведения о Заказчике Оценки	5
1.2.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	5
1.3. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта	6
1.4. Последовательность определения стоимости Объекта	6
1.5. стандарты оценки, нормативные документы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки	7
1.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	7
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	10
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	13
3.1. Анализ информации необходимой для проведения оценки объекта оценки.....	13
Рынок недвижимости, его структура и объекты	17
3.2. ОПИСАНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	21
3.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	22
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	24
4.1. Расчет стоимости Объекта методами затратного подхода	24
4.2. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода	24
4.3. Расчет стоимости Объекта методами доходного подхода	28
4.4. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки	36
ГЛАВА 5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	38
ГЛАВА 6. ГЛОСАРИЙ	39
Приложение 1	
Приложение 2	
Приложение 3	

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора № 19/2022 от 16.02.2021 г. ЧПО Нарижней Ларисой Александровной оказаны услуги по оценке Объекта оценки (недвижимое имущество (нежилое помещение (подвал №№29-35), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Кронштадтская, №2, и составлен в письменной форме Отчет об оценке Объекта недвижимости № 019/2022 г.

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

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

Таблица 1. Данные по подходам оценки

Подход	Рыночная стоимость без учета обременений
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	4 612 743
Сравнительный подход	4 960 934

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

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества (нежилое помещение (подвал №№ 29-35) , расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Кронштадтская, №2, по состоянию на 16.02.2022 г, без учета НДС, округленно составляет:

4 867 000 (Четыре миллиона восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.

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

Оценщик

Л.А.Нарижняя

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

Таблица 2. Задание на оценку Объекта оценки

Положение	Значение
Объект оценки	В состав объекта оценки входит недвижимое имущество (нежилое помещение (подвал №№29-35), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Кронштадтская, №2.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Собственник оценки	Крупнов Николай Сергеевич
Цель оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для консультации Заказчика относительно рыночной стоимости объекта при принятии управленческих решений.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для дальнейшей продажи объекта.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр был произведен Оценщиком Основания, объективно препятствующие проведению, отсутствуют
Дата оценки	16.02.2022 г.
Дата составления отчета	21.02.2022 г.
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Необходимость привлечения отраслевых экспертов) специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике Оценки

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

1.2.1. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об

оценке сторонних организациях и специалистах

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

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

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не

обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

1.6. СРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

Таблица 6. Опись полученных от Заказчика документов

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

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

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

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

Анализ достаточности информации.

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

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

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

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

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

Наименование, вид документа

Выписка из ЕГРН от 29.11.2021г.

Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.08.2020г.

Акт приема-передачи по договору купли-продажи недвижимого имущества от 14.09.2020 г.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В состав объекта оценки входит недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Кронштадтская, №2.

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

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


Таблица 7. Описание Объекта оценки правовые аспекты

<i>Показатель</i>	<i>Характеристика</i>
Вид права	Собственность
Собственник	Крупнов Николай Сергеевич
Право устанавливающие и право удостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН от 29.11.2021г. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.08.2020г. Акт приема-передачи по договору купли-продажи недвижимого имущества от 14.09.2020 г.
Обременения	Не зарегистрировано

Имущественные права

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

Данные Росреестра по Объекту

	Дата обновления информации: 26.11.2021	ДЕЙСТВИЯ ...
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	23:51:0102006:5044	
Дата присвоения кадастрового номера	08.08.2013	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Кронштадтская, дом №2	

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Кронштадтская, дом №2
Площадь, кв.м	135.2
Назначение	Нежилое

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5011239.38
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	24.11.2021

Таблица 8. Описание Объекта оценки описание местоположения объекта оценки

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Общая характеристика местонахождения	
Удобство подъездных путей	Отличное
Полнота (плотность) застройки	Средняя
Описание непосредственного окружения	
Тип застройки окружения	Смешанная застройка
Объекты окружения застройки	Смешанная застройка
Этажность окружающей застройки	Смешанная застройка
Транспортная доступность	
Характеристика доступности	Отличная
Виды транспорта (автомобильный/общественный).	Доступ к объекту возможен на личном и общественном транспорте
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы характерной для региона
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень шума, радиоволн, рентгено- и гамма-излучений в пределах допустимого
Интенсивность движения транспорта	Среднее
Благоустройство территории	Благоустроена
Характеристика помещения	
Функциональное назначение	Помещения нежилые, свободного назначения
Вид права	собственность
Год постройки	-
Общая площадь, м ²	135.2
Этажность	6
Этаж нежилого помещения	подвал
Описание основных конструктивных элементов основного строения	
- стены	кирпичные
- перекрытия	железобетонные
- проемы	оконные – МПО

	дверные –деревянные
- полы	плиточные
Инженерные системы (водоснабжение, отопление и т.д.)	Водоснабжение, канализация, электроснабжение
Техническое состояние	Хорошее
Внутренняя отделка	Простая отделка

3.1. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

недвижимости.

Положение России в мире

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

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

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

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

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

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

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

Перед угрозой распространения нового вируса и с целью локализации очагов заболеваний

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

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

Начало восстановления мировой экономики подтверждается ростом спроса на нефть.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.

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

Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости до нового уровня.

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

Источники:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

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

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

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

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

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

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

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышлен-

ные, складские здания, гостиницы, рестораны);

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например котельные, трансформаторные подстанции, церкви, аэропорты и др.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РИСКИ

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

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

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

Основные проектные и финансовые риски в области нежилой недвижимости не выходят за пределы допустимых показателей, что является достаточно весомым показателем при оценке воз-

возможностей вложений в недвижимость Краснодарского края.

3.2. ОПИСАНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ цен на коммерческую недвижимость г.Туапсе

Для определения уровня цен на объекты коммерческого назначения г.Туапсе нами были исследованы предложения о продаже зданий и помещений магазинов, офисов, складов и т.п., которые были представлены продавцами на открытом конкурентном рынке г.Туапсе.

Анализируя интернет-источники по продаже аналогичных объектов, можно сделать вывод, что в структуре рынка по общей стоимости лидируют офисные помещения. Их доля составляет 51,2%. За ними следуют торговые помещения – 20,2%, доля производственно складских помещений – 8,1%

Наименование	Источник	Местоположение	Площадь, сот.	Категория	Вид права	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м
помещение свободного назначения	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_2356844160	Краснодарский край г.Туапсе	260	цокольный этаж	в собственности	6000000	23 076
помещение свободного назначения	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_14_m_2319273385	Краснодарский край г.Туапсе	14	Отдельное помещение	в собственности	1750000	125 000
Офисное помещение	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_1898795229	Краснодарский край г.Туапсе	100	Отдельное помещение	в собственности	25 000 000	250 000
Торговое помещение	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_145_m_2199101789	Краснодарский край г.Туапсе	145	Отдельное помещение	в собственности	1650000	113793
Офисное помещение	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_133_m_2174885404	Краснодарский край г.Туапсе	133	встроенные помещения	в собственности	7600000	57 142
свободного назначения	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_262.4_m_2198906360	Краснодарский край г.Туапсе	262.4	цокольный этаж	в собственности	6000000	22 865
Торговое назначение	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_311_m_1887362419	Краснодарский край г.Туапсе	311	встроенные помещения	в собственности	12000000	38585
свободного назначения	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_774.1_m_2206381796	Краснодарский край г.Туапсе	774.1	встроенные помещения	в собственности	29500000	38108
свободного назначения	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_643.5_m_1879520909	Краснодарский край г.Туапсе	643.5	Отдельное помещение	в собственности	35000000	54 390

Офисное помеще-ние	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_65_m_2233944509 в собственности	Краснодарский край г.Туапсе	65.0	Отдельное помеще-ние	в собственности	3500000	53 846
свободно-го назначения	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_62_m_1054230812	Краснодарский край г.Туапсе	62.1	встроенные помещения	в собственности	5000000	80 515
свободно-го назначения	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90_m_2332376734	Краснодарский край г.Туапсе	90.0	встроенные помещения	в собственности	5000000	55 555
свободно-го назначения	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_26_m_2184699006	Краснодарский край г.Туапсе	26.0	встроенные помещения	в собственности	3600000	138461
Среднее значение							80 872
Максимальное значение							250 000
Минимальное значение							22 865

Как видно из таблицы, диапазон цен на офисные здания довольно внушительный. Наиболее дорогими являются отдельные помещения торгового и офисного назначения, затем помещения, расположенные внутри зданий и наконец, самыми дешевыми являются помещения, расположенные в цокольных и подвальных помещениях.

На основании выше представленных данных можно сделать следующиеосновные выводы:

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

3.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной (справедливой) стоимости недвижимости.
- Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной (справедливой) стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

стоимости.

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

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

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

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

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

Согласно п. 16 ФСО №7:

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

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

НЭИ Объекта – в качестве офисных помещений.

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с «непрозрачностью» российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

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

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

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

Рскорр – скорректированная стоимость квадратного метра оцениваемых помещений;

P₀ – начальная стоимость сопоставимого объекта (цена предложения);

S – площадь оцениваемых помещений;

K₁, K₂, K₃... – поправки используемые оценщиком.

Обоснование корректировок:

K₁ - Поправка на торг. Типичная скидка 3-7 %

K₂- поправка на этажность

	Корректировка на расположение в подвале, цоколе относительно расположения на 1-м этаже и выше, отн. ед.		
	Минимум	Среднее	Максимум
Офисы в подвале / цоколе	0,60	0,73	0,83
Склады / производство в подвале / цоколе	0,35	0,40	0,45

<https://amo.ru/>, <https://fortexgroup.ru/> ,

K₆- Корректировка на площадь – при прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше.

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

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

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

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

№	Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3	объект сравнения №4
1	2	3	4	5	6	7

1	Источник информации		https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_2356844160	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90_m_2332376734	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_133_m_2174885404	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploshchad_201_m_2269456379
2	Дата предложения	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022
3	Цена объекта	-	6 000 000	5 000 000	28 500 000	9 000 000
4	Общая площадь	135,2	260,0	90,0	133,0	201,0
5	Цена за 1 кв.м.		23 076	55 555	38 108	44 776
6	Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
7	Местоположение (район)	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край
7,1	Нас. пункт, округ, микрорайон	г.Туапсе	г.Туапсе	г.Туапсе	г.Туапсе	г.Туапсе
7,2	Улица	Ул.Кронштадтская	Ул.Карла Маркса	Ул.Кириченко	Ул.Горького	Ул.Комсомольская
7,4	Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
7,5	Особенности экологии района	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
8	Срок экспозиции, полных месяцев		0	0	0	0
9	Ситус (степень благоустройства района)	хороший	хороший	хороший	хороший	хороший
10	Состояние объекта					
10,1	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
10,2	Тип здания (капитальное/некапитальное)	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
11	Коммуникации	электричество, водопровод, канализация	электричество, водопровод, канализация	электричество, водопровод, канализация	электричество, водопровод, канализация	электричество, водопровод, канализация

Таблица 16 - Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

№	Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3	объект сравнения №4
1	2	3	4	5	6	7

	Источник информации		https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_2356844160	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznachiya_90_m_2332376734	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_133_m_2174885404	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploschad_201_m_2269456379
	Цена предложения, руб.		6 000 000	5 000 000	7 600 000	9 000 000
	Цена предложения за 1 м ² , руб.		23 076	55 555	57 600	38 283
1	Корректировка на уторговывание		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
2	Дата предложения	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022	февраль 2022
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
3	Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
4	Местоположение (район)	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край
4,1	Нас. пункт, округ, микрорайон	г.Туапсе	г.Туапсе	г.Туапсе	г.Туапсе	г.Туапсе
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
4,4	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
5	Особенности экологии района	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
6	Ситус (степень благоустройства района)	хороший	хороший	хороший	хороший	хороший
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
7	Срок экспозиции, полных месяцев	0	0	0	0	0
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
	Общая процентная поправка		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
9	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		5 700 000	4 750 000	7 220 000	8 550 000
10	Тип здания (капитальное/некапитальное)	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		5 700 000	4 750 000	7 220 000	8 550 000
11	Коммуникации	все	все	все	все	все
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		5 700 000	4 750 000	7 220 000	8 550 000
	Этаж/этажность	подвал	подвал	1 этаж	2 этаж	подвал
	Корректировка, %.		0%	-27%	-27%	0%

	Необходимость проведения ремонта (внутр. отделка)	Не требует ремонта	Без отделки	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
	Поправка на состояние внутр. отделки		780 000	0	0	0
14	Скорректированная цена, руб.		6 480 000	3 467 500	5 270 000	8 550 000
15	Площадь объекта	135,2	260,0	90,0	133,0	201,0
	Поправка на площадь %.		10%	-10%	0,0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		7 128 000	3 259 450	5 270 000	8 550 000
15	Площадь объекта	135,2	260,0	90,0	133,0	201,0
16	Стоимость 1 кв.м. объектов аналогов без учета площади земельного участка, руб.		27 415	36 216	39 628	42 537
17	Количество корректировок		1	2	2	2
18	Весовые коэффициенты (всего 10)	10	2	4	1	3
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. объекта оценки сравнительным подходом, руб.			36 693			
Итоговая стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.			4 960 934			

Распределение весовых коэффициентов.

При распределении весовых коэффициентов приоритетное значение придается объекту, имеющему минимальную суммарную корректировку, а также более схожему с объектом оценки. Исходя из полученных результатов, оценщик счел необходимым придать объекту аналогу №1 весовой коэффициент 2, аналог №2 весовой коэффициент – 4, аналог №3 весовой коэффициент -1, аналог №4 весовой коэффициент – 3.

Таким образом, рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом составляет: **4 960 934 (Четыре миллиона девятьсот шестьдесят тысяч девятьсот тридцать четыре) рубля.**

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

В рамках доходного подхода различают:

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

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

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной (спра-

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

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

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

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

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной (справедливой) стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализ тенденций их изменения в будущем.

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

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

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

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

Определение чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение

ние периода владения делятся на несколько уровней:

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

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

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

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

-арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду:

-часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

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

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

$$ПВД = A \times S,$$

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

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

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

Выбор объектов-аналогов и определение чистого операционного дохода

№	Характеристики	Аналоги по аренде				
		№1	№2	№3	№4	№5
1	Источник информации	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_270_m_1854340095	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40_m_2343596834	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_35.1_m_2006375215	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_54_m_2358982796	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_321_m_2047605096
2	Местоположение	г.Туапсе ул.Карла Маркса	г.Туапсе, ул.Кронштадтская	г.Туапсе	г.Туапсе	г.Туапсе
3	Общая площадь	40,0	40,0	35,1	54,0	32,1
4	Ставки аренды	400	1000	700	925	778

	руб/кв. м.					
5	Поправка на подвал	-	0,72	0,72	0,72	0,72
6	Ставки аренды руб/кв. м.	400	720	504	666	560
7	Удельный вес	3	2	5	4	1
Средневзвешенное значение		558				

Средневзвешенную ставку мы рассчитываем по формуле:

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

где

C_1 ; C_2 и C_n - арендная плата за 1 м² рыночных аналогов, а K_1 ; K_2 и K_n - коэффициенты (рейтинги).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, Том I, Часть 2, Нижний Новгород 2016, Лейфер Л.А.;

Оценщик пришел к выводу, что наиболее вероятной для сдачи в аренду аналогичных помещений может быть ставка 558 руб./м²/мес(без учета НДС). Учитывая сложившиеся цены на рынке аренды нежилых помещений, оценщик счел возможным предположить, что данная арендная ставка является вполне обоснованной в отношении объекта оценки, на основании вышеизложенного расчет производился с помощью данной арендной ставки.

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

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

- Поправка на эксплуатационные расходы вводится в размере 30%.

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

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2152-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-07->

Величина операционных расходов принята равной 30% от ДВД

Расчет ЧОД

Параметры	Ед. изм.	952
Среднегодовая арендная ставка (без НДС, с операц. р-дами)	руб./кв.м	6 696
Площадь помещений (арендопригодная)	кв.м	135,2
Потенциальный валовой доход	руб.	905 299
Коэффициент недоиспользования (рыночн.)	%	4,5%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб.	40 738
Потери от неплатежей	руб.	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб.	864 560
Операционные расходы (средне-рыночные, постоянная и переменная часть расходов, в т.ч. эксплуатационные и коммунальные)	% от ДВД	30,0%
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	605 192

Определение коэффициента капитализации

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

Норма дохода на капитал

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

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

где

g - ставка дисконтирования;

Y_{rf} - безрисковая ставка;

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

Y_{fm} - премия за риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка (risk free rate) - ставка дисконтирования, равная доходности безриско-

вых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается). На дату оценки (16.02.2022 г.) ставка рефинансирования, утвержденная ЦБ РФ, составляет 8,5 %.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

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

Изменение федерального или местного законодательства

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

Увеличение числа конкурирующих объектов

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

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил

природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

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

Риск неполучения арендных платежей

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

Неэффективный менеджмент

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

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости.

Управление объектом в любом случае включает:

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

Риск изменения инфраструктуры

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

Налоговые риски

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕМИИ ЗА РИСК ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ

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

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

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

Расчет поправки на недостаточную ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

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

где ИБР – безрисковая ставка;

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

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

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

Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Параметры	Ед. изм.	Значения
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	605 192
Коэффициент капитализации для помещений	%	13,12
Рыночная (справедливая) стоимость (без НДС)	руб.	4 612 743

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 16.02.2022г., составляет: **4 612 743 (Четыре миллиона шестьсот двенадцать тысяч семьсот сорок три) рубля.**

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

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

Таблица 22. Данные по подходам оценки помещений

Подход	Рыночная стоимость без учета обременений
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	4 612 743
Сравнительный подход	4 960 934

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

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

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

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

Стоимость объекта определяется по формуле:

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

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

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

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

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

Таблица 24. Согласование результатов

Данные по подходам оценки

№ п/п	Подход к оценке	Полученный результат при использовании данного подхода к оценке, руб.	Вес каждого подхода в окончательной величине стоимости, %	Стоимость каждого используемого подхода при определении рыночной стоимости, руб.
1	Затратный	Не применялся		
2	Доходный	4 612 743	27	1 245 440
3	Сравнительный	4 960 934	73	3 621 481
	Итого:		100	4 866 921

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

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Кронштадтская, №2 по состоянию на 16.02.2022 г, без учета НДС, округленно составляет:

4 867 000 (Четыре миллиона восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.

ГЛАВА 5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

2.Справочная литература

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

3. Методическая литература

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость;

инвестиционная стоимость;

ликвидационная стоимость;

кадастровая стоимость.

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

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

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

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

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Копия - точное воспроизводство объекта оценки.

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

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

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

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

База оценки стоимости имущества - вид стоимости имущества:

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

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

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

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

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

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

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

Вспомогательное помещение - помещение, предназначенное для обеспечения эксплуатации зда-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18.07.2014

Дата

№ 3023-14

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Нарижня Лариса Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

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

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

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

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

№ по реестру 239 от 19.04.2007 года

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

*Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029688-1

« 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Нарижной Ларисе Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор

 А.С. Бункин

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

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



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

«06» октября 2021 г.

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

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



ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

*Туапсе
Кронштадтская?*

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 2
	Всего листов выписки: 2
29.11.2021г.	
Кадастровый номер:	23:51:0102006:5044
Номер кадастрового квартала:	23:51:0102006
Дата присвоения кадастрового номера:	08.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:51:26.2004-164
Местоположение:	Россия, Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Кронштадтская, дом №2
Площадь, м2:	135.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение (подвал №№ 29-35)
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	4555672.16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:51:0102006:551
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения об отнесенном жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права) обременение объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с назначением Нежилое. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Крупнов Николай Сергеевич



Сергей Сергеевич
полное наименование должности

Н.А. Лебеденко
инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
29.11.2021 г.	Всего разделов: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 2
23:51:0102006:5044	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор.Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:51:0102006:5044-23/232/2021-17 29.11.2021 14:45:02
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № №1, выдан 19.08.2020 Акт приема-передачи по договору купли-продажи недвижимого имущества, № №1, выдан 14.09.2020
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	Заявленные 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	
<i>И.А. Лебедева</i>	
подпись	инициалы, фамилия
М.П.	И.А. Лебедево

**Договор купли-продажи
недвижимого имущества № 1**

г. Туапсе

«19» августа 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Анастасия», ОГРН 1022303276005, ИНН 2322026215, КПП 232201001, зарегистрированное по адресу: 352800, Краснодарский край, Туапсинский район, г. Туапсе, ул. Кранштадтская, 2, в лице Конкурсного управляющего Ивановой Ольги Вячеславовны (дата рождения 25.04.1984, место рождения с. Ойкас Асламасы Ядринского района Чувашской республики; паспорт 45 19 669081, выдан ГУ МВД России по г. Москве, дата выдачи 23.06.2020, код подразделения 770-010; зарегистрированная по адресу: Чувашская Республика, Ядринский район, с. Ойкас Асламасы, ул. Октябрьская, д. 19), действующего на основании решения Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-31545/2018 от 29.04.2019 г., именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и

Индивидуальный предприниматель Крупнов Николай Сергеевич, ОГРНИП 308234110100075; (дата рождения 07.04.1985, место рождения г. Ростов на Дону, паспорт 03 12 213322, выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинском районе, дата выдачи 12.03.2013, код подразделения 230-042, зарегистрированный по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, станица Ленинградская, ул. Насыпная, д. 2), действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица № 009020982, выданного 03.09.2002 г., именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее имущество (далее по тексту - «Имущество»), а именно:

Лот № 1

- Нежилое помещение с кадастровым номером: 23:51:0102006:5044, общей площадью: 135,2 кв.м., вид права: собственность; ограничение (обременение) права: ипотека, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Кронштадская, д. 2.

- Право аренды на земельный участок, площадью 157,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов - Под жилую застройку Многоэтажную, с кадастровым номером: 23:51:0102006:78, ограничение (обременение) права: ипотека, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Кронштадская д. 2.

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 24.10.2005, акта приема-передачи от 03.11.2005. Государственная регистрация права собственности Продавца на Имущество произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.12.2005 года сделана запись регистрации № 23-23-49/042/2005-167.

1.3. Настоящий договор заключается Сторонами в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по результатам проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества Продавца, состоявшихся 17.08.2019 г. на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом», размещенной на сайте в сети Интернет по адресу: <http://lot-online.ru>. В соответствии с пунктом 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве (пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацем третьим пункта 4.1 статьи 138), приводит к

ращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК
абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве. С учетом изложенного Продавец
считает Покупателя в том, что к моменту перехода права собственности от Продавца к
Покупателю Имушество не будет обременено правами третьих лиц.

1.4. На момент заключения настоящего Договора в отношении Имушества, указанного в
п.1.1. настоящего Договора, имеются обременения (ограничения): ипотека в силу закона.

1.5. Переход права собственности на Имушество от Продавца к Покупателю подлежит
сударственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

II. Стоимость Имушества и порядок его оплаты

2.1. Общая стоимость Имушества составляет 2 651 111 (Два миллиона шестьсот
пятьдесят одна тысяча сто одиннадцать) рублей 00 коп. НДС не облагается.

2.2. Задаток в сумме 177 000 (Сто семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек,
перечисленный Агентом (агентский договор б/н от 16.08.2020 заключенный между Дубцовой Ю.Р.
и ИП Крупновым Н.С.) по Договору о задатке № 1 от «16» августа 2020 года, засчитывается в счет
оплаты Имушества.

2.3. За вычетом суммы задатка Покупатель должен перечислить на расчетный счет
Продавца 2 474 111 (Два миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи сто одиннадцать) рублей
00 копеек.

Оплата производится не позднее 30 (Тридцать) рабочих дней с момента подписания
настоящего договора по следующим реквизитам:

- получатель: ООО ФИРМА «АНАСТАСИЯ», ИНН: 2322026215, КПП: 232201001
- р/с 40702810932000008911 в Филиал «Санкт-Петербургский» АО «АЛЬФА-БАНК»
- БИК 044030786
- к/с 30101810600000000786.

2.4. Покупатель считается полностью исполнившим свои обязательства перед Продавцом
по оплате стоимости Имушества с момента поступления, указанной в пункте 2.3 настоящего
Договора денежной суммы на расчетный счет Продавца.

2.5. В отношении имущества, указанного в п.1.1. настоящего Договора, имеются
обременения (ограничения), ипотека в силу закона - лицо, в пользу которого установлено
ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ПАО КБ «Восточный» на основании
договора о залоге недвижимости (ипотека) № 27-11/3-2/КМБ, № 30-11/3/КМБ, о чем внесена
запись государственной регистрации: № 23-23-13/045/2011-308, № 23-23-13/045/2011-068, № 23-
23-49/028/2007-671, № 23-23-49/012/2006-775, № 23-23-13/061/2010-139.

2.6. Залог прекращается на основании пункта 4 части 1 статьи 352 Гражданского кодекса
Российской Федерации в связи с реализацией заложенного имущества в целях удовлетворения
требований залогодержателя в порядке, установленном законом.

III. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Подготовить Имушество к передаче, включая составление передаточного акта,
указанного в п. 4.1. настоящего Договора.

3.1.2. Передать Покупателю Имушество по акту в срок, установленный п. 4.2. настоящего
договора.

3.1.3. Представить Покупателю все документы необходимые для государственной
регистрации перехода права собственности на Имушество в Едином государственном реестре прав
на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Оплатить цену, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, в порядке,
предусмотренном настоящим Договором.

3.2.2. Перед принятием Имущества осмотреть передаваемое Имущество и при отсутствии взыскованных претензий к состоянию имущества, принять Имущество, подписав передаточный

3.2.3. За свой счет осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

IV. Передача Имущества

4.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

4.2. Передача Имущества должна быть осуществлена в течение 10 рабочих дней со дня его полной оплаты, согласно разделу 3 настоящего Договора.

4.3. Переход права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходят на Покупателя с момента подписания Сторонами передаточного акта, указанного в п. 4.1. настоящего Договора.

V. Переход права собственности на Имущество

5.1. Переход права собственности от Продавца к Покупателю происходит с момента исполнения Покупателем своих обязательств по оплате Имущества в полном объеме.

5.2. Расходы, связанные с оформлением перехода права собственности, оплачивает Покупатель.

VI. Ответственность сторон

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Стороны договорились, что не поступление денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п. 2.3 настоящего Договора, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества. В этом случае Продавец вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив Покупателя о расторжении настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Имущества и утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется.

VII. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие при:

- надлежащем исполнении Сторонами своих обязательств;
- расторжении в предусмотренных федеральным законодательством и настоящим Договором случаях;
- возникновении оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

7.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются федеральным законодательством.

7.5. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе федерального законодательства.

VIII. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и экземпляр для Управления Росреестра.

IX. Место нахождения и банковские реквизиты Сторон

Продавец

ООО Фирма "Анастасия"

ИНН: 2322026215, КПП: 232201001

ОГРН 1022303276005;

юр. адрес 352800, Краснодарский край,
Туапсинский район, г. Туапсе, ул.
Кранштадтская, 2

р/с 40702810932000008911 в Филиал
«Санкт-Петербургский» АО «АЛЬФА-
БАНК»

к/с 30101810600000000786,

БИК 044030786

Конкурсный управляющий

/ О.В. Иванова /



Покупатель

ИП Крупнов Николай Сергеевич

ИНН : 234104132250

ОГРНИП 308234110100075;

юр. адрес Краснодарский край,
Ленинградский район, станица

Ленинградская, ул. Насыпная, д. 2

р/с 40802810843290000176 РНКБ БАНК

(ПАО) г.Симферополь

к/с:30101810335100000607

БИК 043510607

Индивидуальный предприниматель

/ Н.С. Крупнов /



АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ
по договору купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 19.08.2020
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

г. Москва

«14» сентября 2020 г.

Мы, нижеподписавшиеся составили настоящий акт приема-передачи в том, что **Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Анастасия»**, ОГРН 1022303276005, ИНН 2322026215, КПП 232201001, зарегистрированное по адресу: 352800, Краснодарский край, Туапсинский район, г. Туапсе, ул. Кранштадтская, 2, в лице Конкурсного управляющего Ивановой Ольги Вячеславовны (дата рождения 25.04.1984, место рождения с. Ойкас Асламасы Ядринского района Чувашской республики; паспорт 45 19 669081, выдан ГУ МВД России по г. Москве; дата выдачи 23.06.2020, код подразделения 770-010; зарегистрированная по адресу: Чувашская Республика, Ядринский район, с. Ойкас Асламасы, ул. Октябрьская, д. 19), действующего на основании решения Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-31545/2018 от 29.04.2019 г., именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и

Индивидуальный предприниматель Крупнов Николай Сергеевич, ОГРНИП 308234110100075; (дата рождения 07.04.1985, место рождения г.Ростов-на-Дону, паспорт 03 12 213322, выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинском районе, дата выдачи 12.03.2013, код подразделения 230-042, зарегистрированный по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, станица Ленинградская, ул. Насыпная, д. 2), действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица № 009020982, выданного 03.09.2002 г., именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, принял нижеследующие правоустанавливающие документы на имущество:

№ п/п	Наименование документа	Номер документа	Дата документа	Примечание
1	Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю	23-АИ 617060	25.04.2011	Оригинал на 1 листе в одном экземпляре
2	Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю	23-АД 4406974	10.12.2007	Оригинал на 1 листе в одном экземпляре


Продавец


Покупатель

3	Кадастровый паспорт, выданный начальником Туапсинского отдела – государственный регистратор И.И. Шилаева	23:51:0102006:0:2/7	23.06.2010	Оригинал на 2 листах в одном экземпляре
4	Технический паспорт, выданный ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное БТИ»	520	31.05.2010	Оригинал на 11 листах в трех экземплярах

Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Передал:

Конкурсный управляющий
ООО Фирма «Анастасия»



_____/ Иванова О.В. /

Принял:

ИП Крупнов Н.С.

_____/ Крупнов Н.С. /

Продавец

Покупатель

ГРАФИЧЕСКИЕ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ



Рисунок 1. Схема привязки объекта оценки на карте Краснодарского края

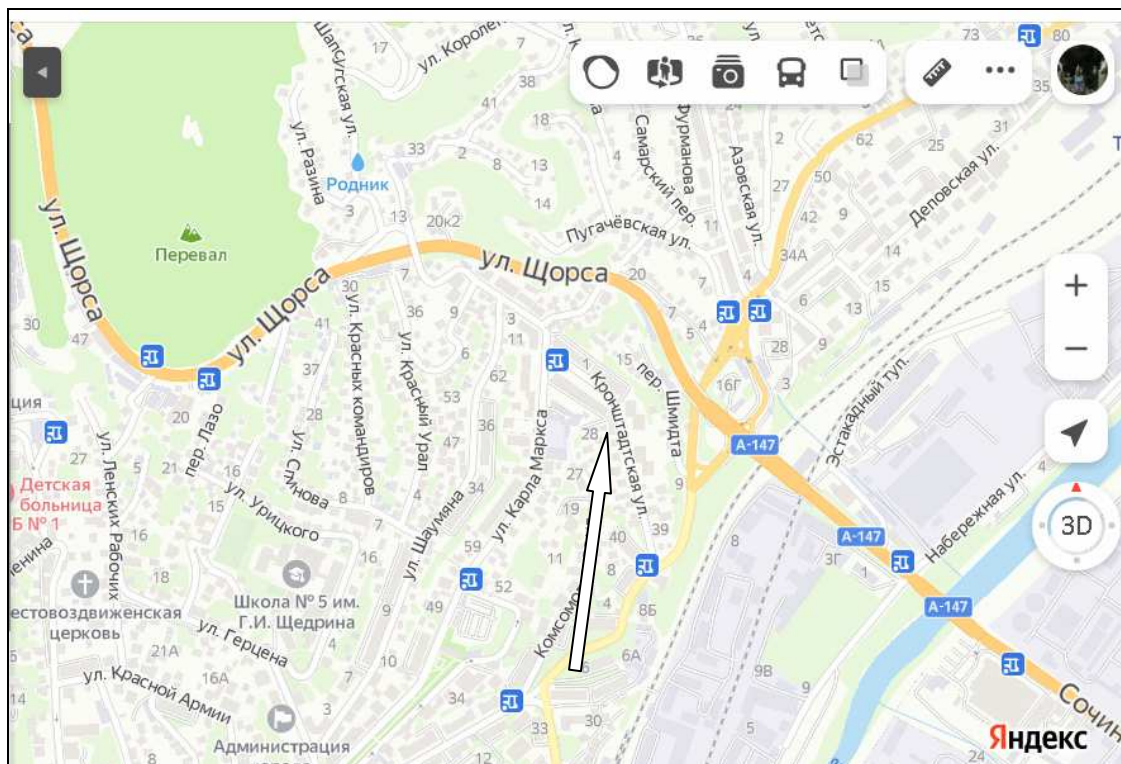


Рис.2 Схема привязки объекта на карте г.Туапсе



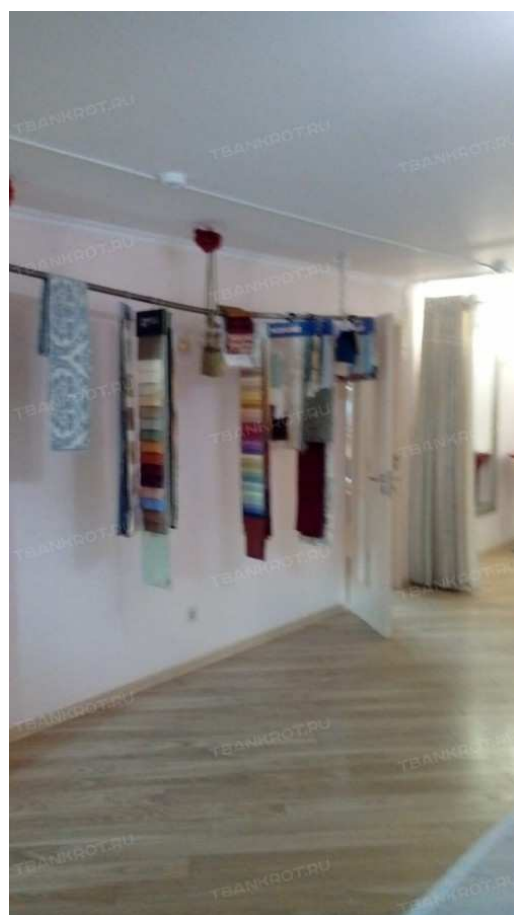
Фрагмент помещений снаружи



Вход в помещения



Фрагмент оцениваемых помещений



Фрагмент оцениваемых помещений




Фрагмент оцениваемых помещений

www.avito.ru Свободного назначения, 260 м² в Туапсе | Продажа коммерчес...

Свободного назначения, 260 м²

6 000 000 ₽ ▾
23 076 ₽ за м²

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 13:38



8 918 284-15-48

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Авито с марта 2016

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 3356844160 55 (155)

16:29
20.02.2022

www.avito.ru Свободного назначения, 260 м² в Туапсе | Продажа коммерчес...

Свободного назначения, 260 м² Сергей 8 918 284-15-48 Написать сообщение

О П О М Е Щ Е Н И И

Вход: с улицы	Высота потолков: 4 м
Отдельный вход: есть	Отделка: без отделки
Общая площадь: 260 м²	Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить
Этаж: подвальный	Тип сделки: продажа

Расположение

Краснодарский край, Туапсинский р-н, Туапсинское городское поселение, Туапсе, ул. Карла Маркса, 1 [Показать карту ▾](#)

Описание

Продам нежилое помещение, вход отдельный от дворовой территории. Выход на

16:32
20.02.2022

https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_2_356844160

Google | Поиск в Google | (6) Входящие - Iariss | Купить коммерческ... | Офисы, 133 м² в Туапсе | Снять коммерческу...

https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_133_m_2174885404

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Туапсе | Найти

Туапсе · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Офис

Офисы, 133 м²

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
 17 февраля в 17:47

7 600 000 ₺ ▾

57 142 ₺ за м²
или [предложите свою цену](#)


8 938 808-63-04

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Алексей
Частное лицо
На Авито с августа 2021

[Подписаться на продавца](#)

№ 2174885404, 1200 (+7)



[Офисы, 133 м²](#)
Алексей 8 938 808-63-04 [Написать сообщение](#)

О помещении

Общая площадь: 133 м²

Расположение

Краснодарский край, Туапсинский р-н, Туапсинское городское поселение, Туапсе, ул. Горького, 4 [Показать карту ▾](#)

Описание

Продаются офисные помещения на первой линии в центре города, расположены на 2 этаже по адресу г. Туапсе, ул. Горького, 4

Общая площадь 133 м.кв. - стоимость 7 600 000 руб.

Есть возможность продажи отдельных офисов (тех.паспорта на все помещения)

- 28.4 м.кв. - 1 800 000 руб.
- 24.2 м.кв. - 1 600 000 руб.
- 25.7 м.кв. - 1 700 000 руб.
- 29.8 м.кв. - 2 500 000 руб.

[Поделиться](#)


https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_133_m_2174885404

www.avito.ru Свободного назначения, 90 м² в Туапсе | Продажа коммерческо... 69К ОТЗЫВОВ

Свободного назначения, 90 м²

5 000 000 ₽ ▼
55 555 ₽ за м²

Добавить в избранное Добавить заметку 12 февраля в 21:40



8 918 215-30-04

Написать сообщение
Отвечает около часа

АН "Дом у моря"
Компания
На Авито с сентября 2012
Завершено 780 объявлений

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер

22:38 17.02.2022

www.avito.ru Свободного назначения, 90 м² в Туапсе | Продажа коммерческо... 69К ОТЗЫВОВ

Свободного назначения, 90 м² Менеджер 8 918 215-30-04 Написать сообщение

Расположение

Краснодарский край, Туапсинский р-н, Туапсинское городское поселение, Туапсе, ул. Кириченко, 90 Показать карту ▼

Описание

Предлагается к продаже помещение свободного назначения 90 кв.м

Объект расположен в городе Туапсе по улице Кириченко 90.

Ближайшее окружение представлено объектами жилой застройки, а также в шаговой доступности находятся школа, магазины итд.

Объект представляет собой помещение на первом этаже, находится в хорошем состоянии, обеспечен электроэнергией, водоснабжением, канализацией.

22:38 17.02.2022

https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90_m_2332376734

Туапсе - ... - Коммерческая недвижимость - Продам - Торговая площадь

Торговая площадь, 201 м²

9 000 000 ₽ ▾

44 776 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

28 января в 20:09



8 966 386-24-67

Валера

Частное лицо

На Авито с октября 2015

В

Подписаться на продавца

№ 2269456379, 👁 702 (+2)

О помещении

Общая площадь: 201 м²

Расположение

Краснодарский край, Туапсинский р-н, Туапсинское городское поселение, Туапсе, Комсомольская ул., 1

[Показать карту ▾](#)

Описание

Продаётся подвальное помещение в центре города . Отдельный вход.

https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_201_m_2269456379