

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«ПРОФОЦЕНКА»

634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, 1-й подъезд, оф.2. тел. (8-3822) 51-22-03, e-mail: gvozdevmn@gmail.com профocenка.рус

ОТЧЕТ 5853-РЦ

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект недвижимости	Нежилое помещение: часть не жилого здания, помеще- ние I, II в лит. А, А1 кадастровый номер 36:34:0209011:110, общей площадью 1639,9 кв.м., находящейся по адресу: г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, д. 129
Дата оценки:	30 мая 2022 г.
Дата составления отчета:	01 июня 2022 г.
Заказчик:	ООО «ИНТЕРФИН», в лице конкурсного управляющего Захарова Станислава Андреевича , действующего на ос- нования Решения Арбитражного суда города Москвы от «20» сентября 2019 года по делу № А40-180185/2018
Исполнитель:	ООО РЦ «ПРОФОЦЕНКА»

2022 год

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Параметр	Характеристика
Основание для проведения оценки	Приложение № 1 к договору № 5853-РЦ от 26.05.2022г.
Объект оценки	Нежилое помещение: часть не жилого здания, помещение I, II в лит. А, А1 кадастровый номер 36:34:0209011:110, общей площадью 1639,9 кв.м., находящейся по адресу: г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, д. 129
Оцениваемые имущественные права	Собственность.
Кадастровая стоимость, руб.	---
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки на дату, указанную в задании на оценку.
предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для продажи.
Дата оценки	30 мая 2022 г. (дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость объекта недвижимости).

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы и в их рамках получены следующие величины стоимости:

Подходы	Полученная рыночная стоимость объекта недвижимости по подходам, руб. с учетом НДС.	Веса по подходам	
Затратный подход	0	0	не применялся
Сравнительный подход	84 055 173,57	70%	58 838 621,50
Доходный подход	71 540 666,04	30%	21 462 199,81
ИТОГО рыночная стоимость			80 300 821,31

округленно 80 300 000 рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Использование результатов полученной стоимости для целей отличных от указанных в Отчете не допустимо.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом недвижимости или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, в соответствии со ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, **Рыночная стоимость недвижимого имущества:**

Нежилое помещение: часть не жилого здания, помещение I, II в лит. А, А1, кадастровый номер 36:34:0209011:110, общей площадью 1639,9 кв.м., находящейся по адресу: г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, д. 129 по состоянию на 30 мая 2022 года, округлённо с учетом НДС составляет:

***80 300 000 рублей.
(Восемьдесят миллионов триста тысяч) рублей.***

Генеральный директор
ООО РЦ «Профоценка»



М.Н. Гвоздев

Содержание:

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	2
Результаты оценки, полученные при применении подходов	2
Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	3
ГЛАВА 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
Сведения о Заказчике оценки	6
Сведения об оценщике, проводившем оценку	6
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	6
ГЛАВА 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.	7
ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
.....	8
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.	9
5.1. Информация о текущем использовании объекта оценки	14
5.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки.	14
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	15
ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.1. Анализ рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки	16
Социально-экономическая обстановка	16
Классификация рынка недвижимости	20
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	25
7.1. Последовательность определения стоимости Объекта.....	25
7.2. Нормативно-правовые акты, Стандарты, правила, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки. обоснование использования стандартов при проведении оценки.....	25
Обоснование отказа от использования затратного подхода.....	26
7.3. Расчет стоимости Объекта оценки методами доходного подхода.	26
Расчет стоимости Объекта методами доходного подхода для Офисно-торговых помещений.	26
7.4. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода	35
7.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	43
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	48
Приложение 1	49

ГЛАВА 1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ¹

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение: часть не жилого здания, помещение I, II в лит. А, А1 кадастровый номер 36:34:0209011:110, общей площадью 1639,9 кв.м., находящейся по адресу: г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, д. 129
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
характеристики объекта оценки	указаны в выписках из ЕГРН Приложение 1.
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки на дату, указанную в задании на оценку.
предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	определение рыночной стоимости для продажи
Вид стоимости	Рыночная
дата оценки	30 мая 2022 г.
срок проведения оценки	30 мая 2022 г. – 01 июня 2022 г.

допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка²:

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта аренды.

¹Задание на оценку соответствует основным положениям Договора, являющегося основанием для проведения оценки.

²Полный перечень допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, приведен в соответствующем разделе отчета

ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Реквизиты Заказчика оценки

ООО «ИНТЕРФИН», в лице конкурсного управляющего Захарова Станислава Андреевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от «20» сентября 2019 года по делу № А40-180185/2018

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

1	Фамилия Имя Отчество	Коваль Артём Владимирович
2	Адрес:	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад-7, ул. Лесная д. 5, кв. 33
3	телефон	+7 926 257 89 09
4	Адрес электронной почты	pitevropa@gmail.com
5	Сведения о членстве в СРО	является действующим членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет» с 12 декабря 2016 года, регистрационный № 2218
6	Квалификационный аттестат по оценочной деятельности	№ 010730-1 от 17 апреля 2018 года
7	Сведения об образовании оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке в Московской финансово-промышленной Академии (МФПУ «Синергия») № 772404666300 от 17 ноября 2016 года, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
8	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 2000SB4001703 страхования оценщика при осуществлении оценочной деятельности, срок действия полиса: с 01 июня 2020 года по 31 мая 2023 года
9	Стаж работы в оценочной деятельности	с марта 2016 года

ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке 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 они могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

ГЛАВА 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.
5. При проведении анализа и расчетов оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8. Оценщик лично осмотрел объект оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Далее будут представлены нормативные акты, обязательные к исполнению на территории Российской Федерации.

Стандарт	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297
ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298
ФСО N 3 Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299
ФСО N 7 Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611
Типовые правила профессиональной этики оценщиков	Утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 30 сентября 2015 г. N 708
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»	Утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г., Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015 г., Протокол № 24/2017 от "06" апреля 2017г

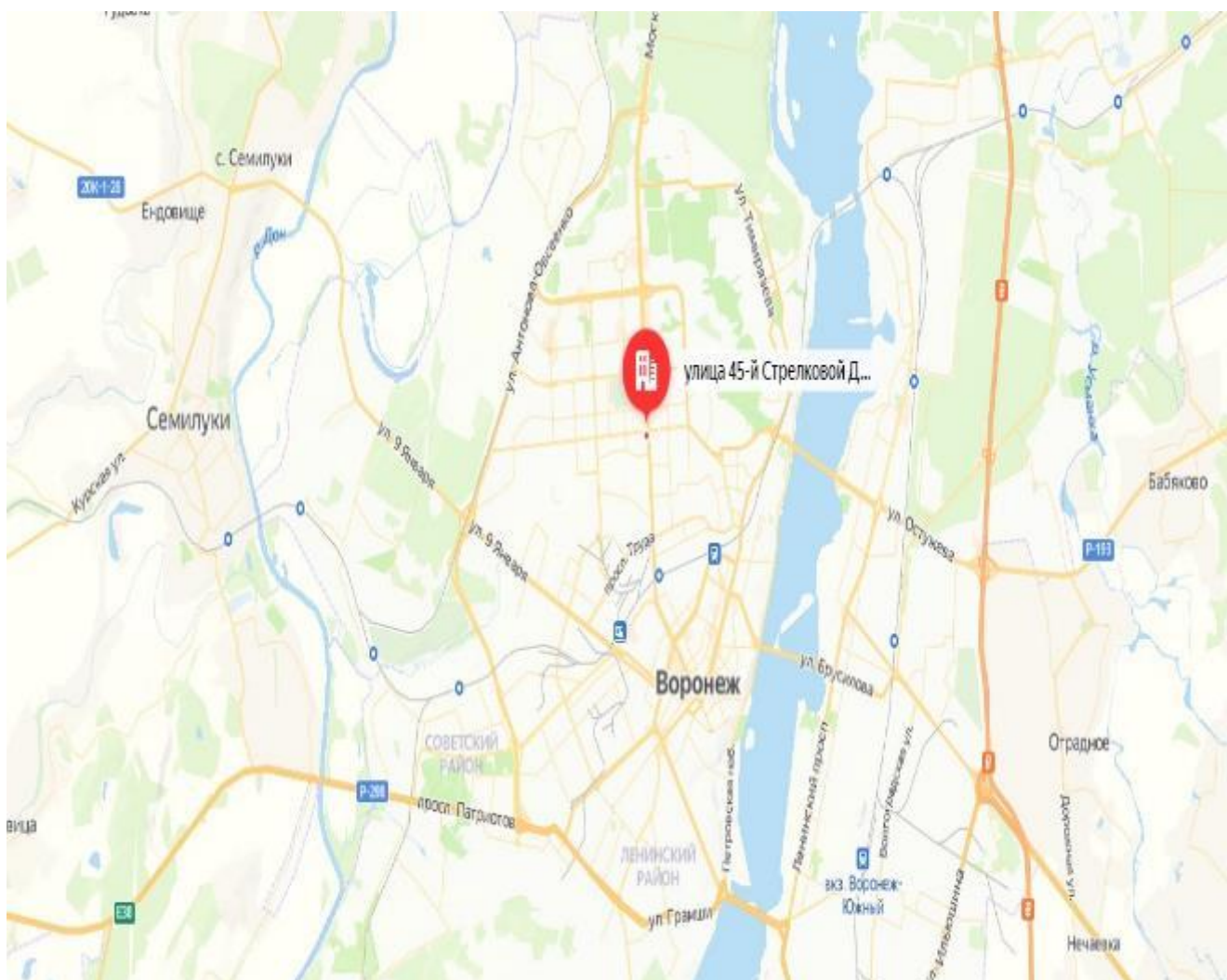
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

5.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Описание Объекта оценки составлено на основании данных, полученных от Заказчика и открытых источников информации. Оценщик лично не осматривал объект оценки, он руководствовался данными полученными от заказчика. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Объект недвижимости: земельный участок с улучшениями	
Местоположение	г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, д. 129
Оцениваемые права	Собственность
Кадастровый номер	36:34:0209011:110
Назначение	Не жилое здание офисного типа (свободного назначения)
Этажность	5
Фундамент	Бетонно-ленточный
Стены, наружная отделка	Кирпичные, оштукатуренные
Год постройки	1996 г.
Состояние здания:	По информации полученной от заказчика и суждение оценщика по фото: Физическое состояние здания оценивается как удовлетворительное.
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное, офисное

Расположение Объекта оценки (объекта недвижимости)



Внешний вид объекта оценки:









5.1. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки 30 мая 2022 года объекты оценки: по информации полученной от заказчика здание офисного типа, сдаётся под офисы разным компаниям. Физическое состояние здания удовлетворительное, что подтверждается интервьюированием заказчика и фото.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость - не выявлены.

5.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов», информацию из открытых источников в том числе сети интернет: <http://www.irn.ru> www.rway.ru , www.usadba.ru , www.blackwood.ru , www.asninfo.ru, www.zemer.ru , www.KupiZemli.ru , www.avito.ru/

Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа		
1	Выписка из ЕГРН от 19.11.2021 года на кадастровый номер объекта 36:34:0209011:110	Копия документа
2	Технический паспорт по состоянию на 22.06.2010 года	Копия документа

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по ОБЪЕКТУ оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки ОБЪЕКТА оценки, изучает количественные и качественные характеристики ОБЪЕКТА оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости ОБЪЕКТА оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость ОБЪЕКТА оценки
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится ОБЪЕКТ оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов
- информацию об ОБЪЕКТЕ оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах ОБЪЕКТА оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки ОБЪЕКТА оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Общее требование к Отчету: Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ рынка недвижимости региона, а также проведенный качественный анализ Объекта оценки показал, что уникальные особенности объекта недвижимости по расположению, форме, размеру и физическому состоянию, дают основания считать, что на дату оценки **наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование по его назначению:** не жилое здание – офисно-торговая недвижимость свободного назначения и схожие типы объектов.

6.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Любой кризис не только нарушает старые планы, но и создает новые возможности. Главную из них российская внешняя политика увидела в перспективе "всеобщего обнуления", т.е. слома старого мирового порядка (где доминируют США и либеральный Запад) и формирования устойчивого нового.

И в этом новом мировом порядке не должно быть места санкциям, которые только мешают борьбе с общечеловеческой угрозой. Эта плодотворная дебютная идея легла в основу российской переговорной позиции на экстренном саммите G20, состоявшегося в формате видеоконференции и посвященного борьбе с пандемией коронавируса и её влиянием на мировую экономику. Сегодня Россия предлагает Западу «объединить усилия» в борьбе с общим врагом – коронавирусом и настаивает на глобальной солидарности, отправляя врачей и подразделения войск химической защиты в Италию, военный самолет с медицинским оборудованием и средствами защиты в Нью-Йорк (США оплатили половину стоимости груза, вторую половину оплатил Российский Фонд прямых инвестиций), а также в Сербию и Боснию и Герцеговину.

В результате есть основания ожидать, что осенью, когда «лидеры большой пятерки» будут обсуждать программу восстановления мировой экономики после пандемии, санкции против России будут сильно сокращены. Главный же внешнеполитический успех эпохи коронавируса неожиданно достигнут на американском направлении. Вмешательство Трампа в нефтяной спор в рамках продления соглашения ОПЕК позволило Кремлю возобновить диалог с Саудовской Аравией, переведя дискуссии в трехсторонний формат. Это создает иллюзию геополитической симметрии, паритета России и США, в отношениях которых открывается новое перспективное пространство доверительного диалога по энергетике. По нефти Россия и США теперь консультируются на высшем уровне гораздо чаще, чем по стратегическим ядерным вооружениям, что дает надежду на распространение взаимопонимания двух президентов и на другие аспекты отношений.

Социально-экономическая обстановка

В Министерстве экономического развития ожидают, что экономика России начнет восстанавливаться уже в четвертом квартале этого года, а ВВП по итогам 2022 года снизится на 7,8%. Это следует из основных параметров сценарных условий прогноза социально-экономического развития РФ, который ведомство внесло в правительство.

"При составлении документа мы обсуждали ключевые параметры с экспертами, аналитиками и погрузили в сценарные условия тот вариант, который нам кажется наиболее вероятным", - отметил представитель Минэкономразвития.

По мнению министерства, в ближайшие месяцы ситуация в экономике будет определяться в первую очередь внешнеторговым балансом. "Впервые в современной истории мы входим в рецессию при высоком уровне мировых цен на сырьевые товары - такого еще не было. В базовом варианте мы закладываем цену на нефть марки Urals на уровне 78 долларов США в среднем до конца года", - объяснил чиновник.

В 2022 году в Минэкономразвития ожидают снижения ВВП на 7,8%. По сравнению с предыдущим прогнозом этот показатель улучшился на 1 процентный пункт. В то же время в документе скорректировали прогнозные темпы восстановления экономики: планируемое начало процесса сдвинули с третьего на четвертый квартал этого года. Таким образом, в министерстве ожидают более плавного снижения ВВП.

При этом в базовом варианте ожидается, что в целом в 2023 году рост ВВП останется отрицательным. По итогам следующего года министерство прогнозирует сокращение ВВП на 0,7%, а в 2024 и 2025 годах ожидается рост на 3,2% и 2,6% соответственно.

Опорой восстановления экономики, по мнению министерства, станет рост потребительского спроса. Прогнозируется, что объем потребления товаров и услуг, реальные заработные платы и располагаемые доходы населения в 2025 году будут на 1-2% выше уровня 2021 года.

Также в документе изменили прогноз по инфляции: ожидается, что в конце этого года показатель достигнет 17,5% по сравнению с концом 2021 года, а в 2023-м сохранится на повышенном уровне: 6,1% декабрь к декабрю. Как ожидают в министерстве, к концу 2024 года показатель выйдет к целевому значению Банка России.

Представитель министерства также подчеркнул, что в базовый вариант заложена проактивная экономическая политика, которая предполагает несколько ключевых элементов. Первый - это эффективная реализация всего комплекса мер по поддержке экономики, в первую очередь, программ льготного кредитования. Второй - это активное снижение ключевой ставки Банком России вслед за инфляцией.

"Эти меры позволят не дополнить структурный кризис, который мы проходим, циклическим кризисом. К сожалению, пока по данным за апрель и май мы видим, что риски развития циклического кризиса, тем не менее, существуют. Процесс адаптации экономики уже запущен, однако в различных отраслях он займет разное время", - рассказал он.

<https://rg.ru/2022/05/17/v-minekonomrazvitiia-sprognozirovali-nachalo-vostanovleniia-rossijskoj-ekonomiki.html>

Прогноз развития экономики

В правительстве создается первый после введения масштабных санкций проект сценарных условий прогноза социально-экономического развития. Его обсудили члены президиума правкомиссии по повышению устойчивости российской экономики в условиях санкций 26 апреля, сообщил «Ведомостям» источник, близкий к правительству, и подтвердил федеральный чиновник. По данным собеседника, Минфин предложил скорректировать ряд параметров. Премьер-министр России Михаил Мишустин, который является председателем правкомиссии, поручил доработать документ и представить финальную версию прогноза в правительство в течение двух недель, сообщили собеседники «Ведомостей».

Представитель правительства перенаправил запрос «Ведомостей» в Минэкономразвития. Министерство ведет обсуждение параметров прогноза с отраслевыми ведомствами, сообщил представитель Минэка, не уточнив, рассматривали ли его вчера на заседании правкомиссии. По его словам, официально параметры будут представлены после утверждения правительством. «Ведомости» направили запрос в Минфин и Минэнерго.

Согласно документу (есть у «Ведомостей»), Минэк в своих предварительных оценках прогнозирует падение ВВП России из-за введенных санкций на 8,8% в 2022 г. в базовом варианте и ожидает выхода в положительную динамику (1,3%) уже в следующем году. В 2024–2025 гг. министерство прогнозирует рост экономики на 4,6 и 2,8% соответственно.

В консервативном сценарии прогноза масштаб кризиса видится глубже: снижение ВВП России – на 12,4% в 2022 г. и на 1,1% в 2023 г.

В январе ВВП России увеличился на 6,6%, оценивало ранее Минэкономразвития. Оценка по динамике ВВП за февраль должна быть представлена в среду, 27 апреля, после выхода ежемесячного доклада Росстата о состоянии российской экономики в марте. По данным статистического ведомства, в 2021 г. экономика России выросла на 4,7% после падения на 2,7% в 2020 г.

Инфляцию по итогам этого года Минэк предварительно прогнозирует выше 20% в базовом варианте и ждет ее снижения до 6,2% в конце 2023 г. При этом таргет в 4%, согласно документу, планируется достичь уже в 2024 г. По данным Росстата, в марте 2022 г. индекс потребительских цен в России увеличился в 7 раз с февральских значений – с 1,17 до 7,61%, это новый рекорд месячной инфляции с января 1999 г.

Среднегодовая цена на нефть в проекте прогноза заложена на уровне \$82,6/барр. в 2022 г. и \$75,2/барр. в 2023 г., а затем ожидается ее дальнейшее снижение – до \$67,7/барр. и \$61,2/барр. в 2024–2025 гг. соответственно. Курс доллара, согласно документу, ожидается стабильным, т. е. без резких колебаний в сторону ослабления и укрепления, на уровне 81,4 руб./\$ в среднем за 2022 г. и 83 руб./\$ в 2023 г. Затем Минэк прогнозирует ослабление национальной валюты до 85,2 руб./\$ и 86,9 руб./\$ в 2024–2025 гг.

Параметры цены на нефть Urals и курс рубля стали основной причиной расхождения оценок Минэка и Минфина, сообщил федеральный чиновник, присутствовавший на совещании. По его словам, Минфин посчитал цифры Минэка по нефти и курсу рубля, которые составляют основу прогнозирования доходов бюджета, излишне оптимистичными. По нефти Минэк ориентируется на цифры от

Минэнерго. По поводу траектории курса валют Минэк приводил аргументы, что прогнозирование осложнено из-за изменения самого механизма работы валютного рынка. По словам источника, по итогам обсуждения параметров, Минфину и Минэку поручили сблизить позиции по прогнозируемым доходам бюджета.

На совещании было отмечено, что восстановление экономики не будет быстрым, говорит источник, при этом принятые меры позволили стабилизировать ситуацию «в моменте» и охладить инфляцию. Была озвучена позиция, что прогноз построен исходя из структурного характера кризиса.

Правительство приняло несколько пакетов мер поддержки экономики. В начале марта был одобрен первый пакет антикризисных мер по стабилизации экономической ситуации, который предполагает отмену проверок в отношении МСП и IT-компаний, упрощение условий и порядка госзакупок, возможность для кабмина проводить дополнительную индексацию страховых пенсий и другие меры. Также был принят ряд мер поддержки системообразующих предприятий и МСП, запущены программы кредитования по льготной ставке, сделаны налоговые послабления, анонсированы выплаты семьям с детьми. 25 апреля в ходе совещания по экономическим вопросам президент России Владимир Путин анонсировал годовую отсрочку страховых взносов компаниям, которые поставляют товары и услуги на внутренний рынок. Сейчас правительство обсуждает с бизнесом дополнительные меры поддержки экономики в условиях санкций.

Сопоставимые величины:

Оценок траектории развития экономики после введения санкций было немного. Например, аналитики ЦМАКП ждут падение ВВП России в 2022 г. на 6,3–6,6%, инфляцию – на уровне 20–23%. Экономисты ИНП РАН представили два прогноза развития экономики: в «реалистичном» варианте при условии масштабной антикризисной поддержки государства ожидается падение ВВП на 5,1% в этом году, пессимистичный предусматривает падение показателя на 15%. «Ведомости» писали об этом 5 апреля. Согласно последнему, апрельскому, опросу Банка России, аналитики ожидают инфляцию на уровне 22% вместо 20%, падение ВВП ждут на 9,2%. В следующем году предполагается нулевая динамика ВВП, а темпы инфляции оцениваются в 7,6%. Прогнозы опрошенных ЦБ аналитиков по среднему курсу валюты значительно изменились с предыдущего консенсуса: со 110 до 85 руб./\$ в 2022 г. и со 118,4 до 90 руб./\$ в 2023 г. Председатель Счетной палаты Алексей Кудрин оценивал инфляцию в России по итогам года в 17–20%.

Восстановление экономики окажется продолжительным и возвращение к траектории развития конца 2021 г. займет 4–5 лет, полагает экономист Александр Исаков. «Масштаб оценок ВВП близок к нашим оценкам падения в 7–8% в 2022 г. и роста на 2–3% в следующем году», – говорит он. По его словам, несмотря на очевидные сложности, Россия подошла к этому шоку со здоровым государственным балансом и при сохранении осторожной экономической политики сохранит способность роста после адаптации.

Базовый вариант прогноза по динамике ВВП России в 2022 г. более реалистичен, считает директор ИНП РАН Александр Широков. «Базовый похож на правду, при этом хотелось бы понимать, какой набор мер экономической политики заложен в этом варианте», – сказал он, добавив при этом, что консервативный вариант «избыточно агрессивный».

Спад экономики в этом году будет не таким глубоким, как ожидает Минэкономразвития, считает руководитель направления анализа и прогнозирования макроэкономических процессов ЦМАКПа Дмитрий Белоусов: снижение не превысит 7,6%. При этом в следующем году снижение, по его оценке, продолжится и составит 1,2% в связи с кризисом предложения.

Все эксперты согласились, что инфляция по итогам года будет в районе 20%, а в 2023 г. пойдет на спад. Исаков прогнозирует инфляцию в этом году ниже – на уровне 18–19%. Последние цифры оправдывают более низкие оценки, считает он. По данным Росстата, инфляция в России с 9 по 15 апреля составила 0,2% после 0,66% со 2 по 8 апреля и 0,99% с 26 марта по 1 апреля. Структура потребления сегодня серьезно меняется и это не в полной мере и не сразу отражается в стандартных индикаторах роста потребительских цен, отмечает Исаков. По оценкам Белоусова, в конце 2023 г. инфляция составит порядка 8%, а к таргету приблизится только в 2025 г.

На прогнозах цены нефти и курсов валют не стоит заострять внимание, считает Широков, поскольку в текущих условиях они превратились не в фундаментальные показатели, а в своего рода бенч марки. В частности, для цен на нефть, по его словам, теперь важно не номинальное значение Brent или Urals, а спред между ними. Сейчас наша продукция покупается со значительным дисконтом, напомнил он.

<https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2022/04/27/919912-parametri-obnovlennogo-makroprognoza>

Выводы и прогнозы

Анализ динамики основных показателей экономического развития России и причин их снижения показывает, что мировая экономика в значительной степени зависит от мировой политики. Сегодня мировая политика диктуется владельцами крупнейших международных корпораций через мощный государственный аппарат США. 25 лет назад Россия под давлением США, взяв курс на рыночные отношения, разрушила свою государственную плановую экономику, понесла колоссальные потери для своего народа, сравнимые с мировой войной. Вся экономика была брошена в стихийный рынок и за 10 лет практически уничтожены ключевые для любого развитого государства отрасли (тяжелая промышленность, станкостроение, судостроение, самолетостроение), жестоко пострадали сельское хозяйство, легкая и пищевая промышленность. Были разворованы, пошлы на лом и уничтожены активы ведущих производств: их здания, сооружения, оборудование. До 2007 года сформировалась рыночная модель экономики с международной специализацией на добывающих и на энергетических отраслях. В 2014 году, открыто заявив о защите своих границ от экономической и военной экспансии, Россия получила в ответ мощное политическое и экономическое давление со стороны США. Используя своё лидирующее положение в мировой экономике и финансах и игнорируя международное экономическое право и частные интересы бизнеса, США объявили о санкциях и навязали свою волю технологически развитым компаниям мира прекратить бизнес в России. В этих условиях, разумеется, разрыв экономических отношений с высокотехнологичными компаниями отрицательно отразился на российской экономике, имеющей ориентированную на нефтедобычу структуру. Но ещё большее влияние оказало падение за короткий срок мировых цен на нефть со 116 до 28 долл. за баррель. С 2013 года США лавинообразно увеличили нефтедобычу и, пользуясь своим доминированием на фондовых и валютных рынках, влиянием на крупнейшие нефтедобывающие и нефтепотребляющие страны, обрушили рынок нефти. В такой ситуации экономические законы были полностью подчинены мировой политике, и все страны, ориентированные на экспорт нефти и сырьевых ресурсов, ощутили глубокие структурные проблемы национальных экономик: снижение госдоходов и дефицит бюджета, снижение социальных расходов, снижение доходов населения и бизнеса, снижение потребительского спроса и инвестиционной активности, высокую инфляцию. Ровно это мы имеем сегодня в нашей экономике. Россия получила от «партнеров» тяжелый урок. Хотя и не сбылось пророчество Президента США Обамы «О порванной в клочья экономике» России, последствия санкций, наложенных на мировой экономический кризис были существенны. Снижение доходов населения привело к снижению востребованности товаров и услуг потребительского рынка. Широкое распространение получила практика оптимизации управленческих расходов и расходов на персонал, избавление от непрофильных активов. Стали закрываться офисы, торговые предприятия, особенно те которые не предлагают товары первой необходимости. На рынке недвижимости появился избыток предложения, многие коммерческие помещения простаивают без арендаторов. Эта тенденция привела к снижению арендных ставок, нормы прибыли предприятий в сфере управления недвижимостью.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это 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. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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.

Классификация рынка недвижимости

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).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это 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. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

При отнесении недвижимости к тому или иному типу по назначению, нередко возникают сложности, т.к., теоретически, в одном и том же объекте есть обычно возможность размещения разных объектов.

Так, есть случаи перехода из жилой недвижимости в нежилую (торговые и офисные помещения в бывших квартирах) и наоборот (лофты в бывших производственных объектах). Поэтому при отнесении к тому или иному типу оценщик должен сделать вывод о наиболее вероятном использовании объекта, исходя из его местоположения и прочих характеристик.

При отнесении объекта к той или иной категории, один из основных критериев – предыдущее использование объекта.

Перечень типов недвижимости должен быть исчерпывающим, и база данных должна быть к нему приведена полностью. То есть, после отнесения объектов к типам не могут возникать новые типы,

такие, как «помещение неопределенного назначения», «универсальное помещение». Если определить тип невозможно – объект исключается из базы данных.

Разделение на торговые и офисные объекты помещений на первых этажах жилых домов проводится либо по предыдущему использованию, либо, если оно не известно, по следующему показателю: для торгового помещения необходимо наличие отдельного входа с оживленной улицы. Если данное условие не удовлетворено, помещение относится к офисным либо производственно-складским объектам (при отсутствии этих данных решающий фактор – цена, либо арендная ставка).

Разделение объекта недвижимости и бизнес-объекта: если в общей цене предлагаемого к продаже / аренде объекта доля движимого имущества (оборудование, транспорт, действующее юр. лицо, торговая марка, лицензии и допуски и пр.) составляет более 5%, объект не может анализироваться совместно с «пустыми» объектами недвижимости. Анализ таких объектов проводится отдельно, т.к. ценообразующие критерии иные. Так, к бизнес-объектам относятся: АЗС, СТО, заводы с оборудованием и т.п.

Определение сегмента рынка для объекта оценки.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Типы недвижимости по назначению:

1. Участки недр, месторождения природных ресурсов и комплексы для их эксплуатации;
2. Природные объекты: обособленные водные объекты, лесные массивы;
3. Воздушные и морские суда, космические объекты;
4. Коммуникации, сети, инфраструктурные объекты – дороги, пристани, порты, вокзалы;
5. Земельные участки и их части;
6. Здания и сооружения, а также их части, в том числе:

Жилая недвижимость:

1. Жилая недвижимость для постоянного проживания:
 - Многоэтажные многоквартирные жилые дома и квартиры в них;
 - Малоэтажные многоквартирные жилые дома (более одной квартиры), включая таунхаусы, и квартиры в них;
 - Индивидуальные дома (частные дома, коттеджи);
 - Помещения для постоянного проживания в нежилых объектах
2. Жилая недвижимость для временного проживания:
 - Дачи;
 - Гостиницы, мотели, хостелы;

Коммерческая (нежилая) недвижимость:

Офисная недвижимость:

1. Бизнес-центры, офисные и административные здания, и офисные помещения в них – как с общим, так и с отдельным входом.
2. Офисные помещения в жилых домах
 - помещения с общим входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений).
 - помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных этажах, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений).Данные помещения относятся к типу офисных, если указано, что предыдущее их использование – офисное помещение, либо есть данные о том, что вход в помещение расположен со двора дома.
3. Офисные помещения в непрофильных объектах – торговых, производственно- складских объектах.

Производственно-складская недвижимость:

1. Производственные базы с объектами производственного и складского назначения, а также их

части, и производственно-складские помещения в них.

2. Производственно-складские помещения в непрофильных объектах – жилых домах, офисных, торговых объектах.

3. Паркинги, гаражи, стоянки.

Торговая, развлекательная, сервисная недвижимость:

1. Торговые и торгово-развлекательные объекты (торговые центры, гипермаркеты, аквапарки, общепит и т.п.) и помещения торгового или развлекательного назначения в них

2. Торговые, развлекательные помещения, объекты общепита и индустрии сервиса в жилых и нежилых зданиях. Это помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений). Дополнительными критериями отнесения помещений к типу торговой недвижимости в данном случае являются: указание, что ранее они использовались как торговые; указание на наличие витрин; указание на высокий пешеходный трафик; относительный уровень цен предложения и предложенных арендных ставок.

Универсальные помещения – помещения свободного назначения (ПСН).

Могут использоваться под разные виды деятельности (офис, торговлю, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.), это обособленное помещение, имеющее отдельный вход, капитальные стены, отгораживающие его от других помещений, и собственные коммуникации (вода, слив, с/у), может находиться в ТЦ, ТРК, БЦ, административных и административно - жилых зданиях.

Таким образом, после проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект, относится к коммерческой недвижимости, офисно-торговая недвижимость свободного назначения и схожие типы объектов.

Источник информации: <http://realty.web-3.ru/definitions/market/>

Основные выводы относительно рынка недвижимости:

- Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку наблюдается снижение экономических показателей, снижения доходов бизнеса и населения.
- Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала.
- Снижение цен недвижимости в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инвестора в 10 % экономически оправдано. Другие, низко активные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжают некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки. Вероятно, восстановление и господдержка ипотечного кредитования стабилизирует спрос, но сезонность цен недвижимости позволит увидеть рост только с осени 2022 года.
- В связи со снижением доходности рынка недвижимости сокращаются объемы строительства, что обусловит уход с рынка части инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства подтолкнет рынок к росту цен.
- Учитывая геополитическую напряженность и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции сохранятся в 2022 году.
- В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.
- На фоне глобального нефтяного кризиса, отягощенного коронавирусной пандемией, происходит передел сфер влияния между крупнейшими странами мира, рождается новый мировой порядок. Какое место займет в нем каждый из претендентов, зависит и от внешней политики стран, и от тех мер, которые предпринимают внутренние Правительства в целях минимизации потерь для национальных экономик. Антикризисные меры в России пока ничтожны на фоне господдержки в развитых странах, и если эти меры и дальше будут ограничены по масштабам, следует ожидать, что после падения последует длительный период очень медленного роста экономики.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Российский рынок недвижимости развивается в рыночных условиях с исторической точки зрения не так долго: два с половиной десятилетия. В силу недостаточной развитости отдельных сегментов рынка зачастую невозможно обосновать используемые параметры и корректировки и обеспечить обоснованность оценки без влияния субъективного фактора при определении рыночной стоимости. При поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественные отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков» и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY» авторский коллектив под руководством Лейфера Л.А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидата технических наук систематически проводятся всероссийские системные опросы оценщиков-экспертов, где они отвечают на подготовленные анкеты. Оценщикам предлагалось ответить на поставленные вопросы относительно численных значений параметров (характеристик) рынка, наиболее значимо влияющих на ценообразование объектов недвижимости, которые он использует в своей практической работе в процессе оценки. Естественно, каждый оценщик высказал свое субъективное мнение, основанное на его личном опыте, общении с участниками рынка и его собственных статистических исследованиях рынка в основном в своем регионе. Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных оценщиков городов России, которое в некотором смысле представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости.

Результатом такой работы становятся справочники оценщика.

С выходом справочников у оценщиков появилась возможность использовать требуемые в процессе оценки характеристики и корректирующие коэффициенты, опираясь на мнение оценочного сообщества.

Анализ объекта оценки позволил отнести его к группе коммерческой недвижимости и схожим типам объектов.

Обращаясь к анализу статистических данных по городам России, проведенный исследовательским центром под руководством Л.Лейфера [Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020 Офисно-торговая недвижимость и схожие типов объектов], используем приведенные там основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости из группы «Офисно-торговая недвижимость». Исходными данными для расчёта этих весов послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет. При расчёте веса определялись таким образом, что бы их сумма равнялась 1. В тех случаях, когда влияние факторов примерно одинаковое, каждому из этих факторов приписан одинаковый вес. Приведенные данным отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе. Поэтому они могут быть рекомендованы для использования при исполнении ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке», в соответствии с которым в отчёте об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость», а так же при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости(ФСО №7)», согласно которому оценщик должен производить анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а так же приводить интервалы значений этих факторов. При этом, однако, весовые коэффициенты, отражают степень влияния факторов на цены недвижимости, не предназначены для расчёта или уточнения значения корректировок.

Начиная с 2011 года, до 2020 года, в свет вышли издания Справочника оценщика недвижимости. Каждый справочник являлся результатом реализации проектов, в процессе которых проводились опросы экспертов - оценщиков из городов России.

Однако со временем рынок меняется, происходят изменения в сознании участников рынка относительно приоритетов и ценностей, связанных с недвижимым имуществом. Проявляются новые

тренды, тенденции. Меняются представления участников рынка относительно будущего недвижимости. Это порождает необходимость регулярного переиздания справочников, которые бы учитывали новые реалии и новые тенденции на рынке.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж). В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена предложения 1 кв.м. общей площади объекта-аналога.

Основными элементами сравнения выбираются основные ценообразующие параметры, рассмотренные в обзоре рынка:

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,30
2	Расположение относительно красной линии	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
5	Физическое состояние здания	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,05
7	Состояние отделки	0,05
8	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
9	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
10	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
11	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
14	Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
15	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

В процессе оценки для максимального снижения числа корректировок и объективно связанных с ними внесением дополнительных погрешностей оценщик должен стремиться подобрать такие объекты сравнения, которые наиболее близки к объекту оценки. В соответствующем разделе отчёта оценщик указал, что подобранные объекты аналоги полностью соответствуют объекту оценки.

7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - 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 (если возможно);
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

7.2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ, ПРАВИЛА, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г., ФСО N 7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г., разработанные в целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение вышеуказанных стандартов обосновано требованием Законодательства к отчету об оценке.

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 (классификации и терминологии:

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.

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.

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

В соответствии с нормами Федерального стандарта оценки ФСО №1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, использование доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки является обязательным. Исключение составляет наличие фактов, позволяющих сделать обоснованный отказ от использования доходного подхода.

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

Использование или отказ от использования подходов, а так же методы оценки, используемые в рамках каждого их подходов, представлены в соответствующих разделах Отчета.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Оценщик пришел к следующим выводам относительно использования затратного подхода и методов для расчета стоимости объекта оценки:

Согласно ФСО 7 п. 24 в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют), так как рынок недвижимости г. Москва достаточно активный и развит оценщику представилось возможным найти множество объектов аналогов для сравнительного подхода использование затратного подхода не целесообразно.

Таким образом, применение затратного подхода в отношении объекта оценки оценщик посчитал нецелесообразным.

7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течении своего срока службы, а так же риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона. В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов: прямой капитализации доходов или дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

Учитывая вышеперечисленные критерии, можно сделать вывод, что для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода, может быть использован метод капитализации доходов.

Метод прямой капитализации.

Базовая формула для расчета стоимости методом прямой капитализации имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_k ,$$

где С – стоимость объекта недвижимости (ден. Ед.);

ЧОД - чистый операционный доход (ден.Ед.);

R_k- коэффициент капитализации (%).

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

2) расчет коэффициента капитализации;

определение стоимости объекта недвижимости путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Расчет чистого операционного дохода выполняется следующим образом: **ЧОД = ДВД – ОР**, где: ЧОД – чистый операционный доход, ДВД – действительный валовой доход, ОР – операционные расходы.

ДВД = ПВД – потери + прочие доходы, где ПВД – потенциальный валовой доход.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от общей площади оцениваемого объекта недвижимости. Для расчета рыночной арендной ставки, рассмотрим объекты аналоги. Расчет ПВД основан на арендных ставках для подобных помещений. Для определения стоимости объекта оценки были отобраны объекты-аналоги, представляющие собой публичные оферты – предложения по аренде схожих нежилых помещений. Для определения стоимости объекта оценки были отобраны аналоги, которых известной является цена предложения. В ходе анализа в цену аналогов были внесены поправки, связанные с различиями, существующими между сравнимыми объектами и оцениваемой недвижимостью. Отрицательные поправки (-) вносились в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительные (+) поправки вносились, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение, описание	г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, д. 129	Воронежская область, Воронеж, Холмистая ул., 36 р-н Советский	Воронежская область, Воронеж, ул. Революции 1905 года, 66 р-н Ленинский	Воронежская область, Воронеж, ул. Карла Маркса 72
Площадь кв.м.	1639,9	130	1340	433
Передаваемые		Право аренды	Право аренды	Право аренды

права				
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Тип данных	сделка	предложение	предложение	предложение
Расположение относительно красной линии	<i>красная линия</i>	<i>вн. Квартала</i>	<i>красная линия</i>	<i>красная линия</i>
Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Состояние отделки	<i>офисная</i>	<i>офисная</i>	<i>офисная</i>	<i>офисная</i>
Время продажи (предложения)	май 2022	май 2022	май 2022	май 2022
Наличие коммуникаций	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Источник информации		https://avito.ru	https://avito.ru	https://avito.ru
Стоимость предложения (сделки), руб./ кв.м. в месяц с учетом НДС		653,85	559,70	650,00

По устоявшемуся в регионе оценки обычаю делового оборота в открытых офертах указывается окончательная цена, с учетом НДС. Как правило, при предложениях производственной или складской недвижимости, то есть в тех случаях, когда объект недвижимости значителен по размерам, является предметом взаимоотношений юридических лиц, следуют указания, какая цена в оферте: с НДС или без учета НДС. В случае торговой или офисной недвижимости, когда участниками сделок в основном являются малые предприятия и физические лица, в своей массе не являющимися плательщиками НДС, эта лишняя информация (с НДС, без НДС) опускается, имеется ввиду с НДС. Если без НДС, то это редкое исключение, и оно обязательно упоминается в тексте оферты.

Аналогично, такая же практика сложилась относительно и других платежей будь то к примеру, коммунальные платежи, доп. оплата за охрану, сигнализацию, связь, то есть эти платежи все входят в арендную плату. А вот если они не входят, то арендодатели это указывают сразу в тексте объявления, так как сокрытие этой информации, как правило приводит к не лояльному восприятию арендодателя и как следствие не удачным переговорам об аренде. Также по умолчанию принято, что оплата по установленным счётчикам проводится дополнительно и в состав арендных платежей не входит. Всё это принято обозначать обычаями делового оборота, сложившегося в данном регионе.

Обращаясь к анализу статистических данных по городам России, проведенный исследовательским центром под руководством Л.Лейфера [Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020, для сравнительного подхода и доходного Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов], используем приведенные там основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости из группы «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Исходными данными для расчёта этих весов послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет. При расчёте веса определялись таким образом, чтобы их сумма равнялась 1. В тех случаях, когда влияние факторов примерно одинаковое, каждому из этих факторов приписан одинаковый вес. Приведенные данным отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе. Поэтому они могут быть рекомендованы для использования при исполнении ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке», в соответствии с которым в отчёте

об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость», а так же при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости(ФСО №7)», согласно которому оценщик должен производить анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а так же приводить интервалы значений этих факторов. При этом, однако, весовые коэффициенты, отражают степень влияния факторов на цены недвижимости, не предназначены для расчёта или уточнения значения корректировок.

Начиная с 2011 года, до 2020 года, в свет вышли издания Справочника оценщика недвижимости. Каждый справочник являлся результатом реализации проектов, в процессе которых проводились опросы экспертов - оценщиков из городов России.

Однако со временем рынок меняется, происходят изменения в сознании участников рынка относительно приоритетов и ценностей, связанных с недвижимым имуществом. Проявляются новые тренды, тенденции. Меняются представления участников рынка относительно будущего недвижимости. Это порождает необходимость регулярного переиздания справочников, которые бы учитывали новые реалии и новые тенденции на рынке.

В процессе оценки для максимального снижения числа корректировок и объективно связанных с ними внесением дополнительных погрешностей оценщик должен стремиться подобрать такие объекты сравнения, которые наиболее близки к объекту оценки. В соответствующем разделе отчёта оценщик указал, что подобранные объекты аналоги полностью соответствуют объекту оценки по следующим факторам:

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж). В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена предложения 1 кв.м. общей площади объекта-аналога.

Основными элементами сравнения выбираются основные ценообразующие параметры, рассмотренные в обзоре рынка:

1. Местоположение
2. Расположение относительно красной линии
3. Общая площадь (фактор масштаба)
4. Этаж (для встроенных помещений)7
5. Физическое состояние здания
6. Наличие отдельного входа
7. Состояние отделки
8. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)
9. Материал стен
10. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)
11. Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)

Оценщик внимательно подобрал объекты сравнения, все три объекта практически полностью идентичны объекту оценки по всем перечисленным факторам, кроме факторов 2,3 (Расположение относительно красной линии и Общая площадь) для которых оценщик применял корректировки.

Так же была внесена корректировка на торг.

Оценщиком были учтены, но не вносились корректировки, по причине того, что или они не относятся к нашим объектам сравнения и внесение этих корректировок не требуется или оценщиком было дано обоснованный отказ от применения этих корректировок.

При выводах об Физическом состоянии здания и материале стен оценщик исходил из того, что здание должно быть пригодным для аренды, а если это не так, то в объявлении должно указываться иное – что здание требует ремонта.

Отдельный вход – есть у всех объектов.

По типу объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание) все объекты идентичны, это отдельно стоящие здания.

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы), Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий) – эти параметры не относятся ни к одному объекту из нашего рассмотрения.

В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев оценщик не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг»

Корректировка на торг

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В целях настоящей оценки, основываясь на статистических исследованиях³:

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

Корректировка на торг принимается для объектов свободного назначения по среднему значению – 9,5 %.

Корректировка на отделку.

Таблица 71

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Так как объект оценки имеет среднее состояние отделки, а объект аналог 2 требует косметического ремонта, корректировка составила 14%. Объект аналог 3 по тексту объявления имеет черновую отделку, что приравнивается к состоянию требует капитального ремонта, корректировка

³Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость табл. 82

составила 24%.

Корректировка на местоположение.

Так как объект оценки и объекты аналоги расположены в одном административном округе, корректировка не требуется.

Корректировка на коммуникации.

Введение корректировки не требуется, так как все аналоги имеют необходимый набор коммуникаций, как и исследуемый объект.

Корректировка на этаж.

Объекты-аналоги расположены на разных этажах торгово-офисных зданий. Различное расположение на этажах объективно влияет на трафик возможных покупателей/потребителей услуг по сравнению с объектом коммерческой недвижимости, расположенном на первом этаже - более удобным для посещения. Масштабные всероссийские статистические исследования выявили эту зависимость:

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Так как объект оценки и объекты аналоги — это отдельно стоящие здания, корректировка не проводилась.

Корректировка на красную линию.

Корректировка введена согласно «Справочник оценщика недвижимости-2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020, здание, расположенное с выходом на красную линию на 19-35% дороже, чем расположенное внутри квартала (см. Таблицу ниже).

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Объект оценки, расположен на красной линии, а объект аналог 1 расположен внутри квартала

корректировка составила $(1/0,84) = 1,1905 = 19,05\%$

Корректировка на площадь

При оценке коммерческой недвижимости учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Однако, масштабные всероссийские статистические исследования выявили эту зависимость с условием ограничения минимальной площади в 100 кв.м. Так как в данном просчёте площадь объектов аналогов больше 100 метров, оценщик принял

Таблица 42

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Так как объект оценки имеет площадь 1639,9 кв.м., что входит в диапазон >1500 кв.м., а объекты аналог 1 имеет площадь 130 кв.м., что входит в диапазон 125-300, корректировка составила -23%. Объект аналог 2 имеет площадь 1340 кв.м., что входит в диапазон 750-1500, корректировка составила -10%. Объект аналог 3 имеет площадь 433 кв.м., что входит в диапазон 300-750 кв.м., корректировка составила -17%.

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1+П_1)*(1+П_2) *...* (1+П_n), \text{ где}$$

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$ – поправочные коэффициенты.

Все указанные различия и соответствующие им корректирующие коэффициенты представлены в общей таблице корректировок.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Общая площадь, кв.м.	1639,9	130	1340	433
Стоимость аренды 1 кв.м. руб.	Объект оценки	653,85	559,70	650,00
Корректировка на торг		-9,50	-9,50	-9,50
Цена после корректировки		591,73	506,53	588,25
Дата предложения	май 2022	май 2022	май 2022	май 2022
Корр. на дату предложения		0	0	0
Цена после корректировки		591,73	506,53	588,25
Корректировка на площадь		-23,00	-10,00	-17,00
Цена после корректировки		455,64	455,88	488,25
Расположение относительно красной линии	красная линия	вн. Квартала	красная линия	красная линия
Корр на красную линию (%)		19,05	0,00	0,00
Цена после корректировки		542,43	455,88	488,25

Местоположение	г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, д. 129	Воронежская область, Воронеж, Холмистая ул., 36 р-н Советский	Воронежская область, Воронеж, ул. Революции 1905 года, 66 р-н Ленинский	Воронежская область, Воронеж, ул. Карла Маркса 72
		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		542,43	455,88	488,25
Наличие отдельного входа	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
<i>Корректировка на отдельный вход (%)</i>		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		542,43	455,88	488,25
<i>Парковка</i>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на парковку (%)		0,00	0,00	0,00
<i>Цена после корректировки</i>		542,43	455,88	488,25
Состояние отделки	Среднее	Среднее	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта
<i>Корр в (%)</i>		0,00	14,00	24,00
Цена после корректировки		542,43	519,70	605,43
<i>Общая относительная коррекция</i>		51,550	33,500	50,500
<i>Весовой коэффициент</i>		0,620	0,753	0,627
<i>Удельный вес</i>		0,310	0,376	0,314
Итоговая стоимость аренды за 1 кв. м., руб./мес.	<u>553,67</u>	168,15	195,41	190,11

Таким образом, **ПВД** за объект недвижимости составляет:

$$\text{ПВД} = 553,67 \text{ руб./ кв.м.} \times 12 \times 1639,9 = 10\,895\,561,20 \text{ руб./год}$$

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

Размер недозагрузки объектов коммерческих помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по методу капитализации. Величина недозагрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки относительно степени недозагрузки существенно различаются. Это связано с тем, что, не смотря на общие признаки оживления экономики, многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

Величина недозагрузки определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2020 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов).

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

Таблица 3

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

Величина недозагрузки определена по среднему уровню объектов свободного назначения и составляет 12,5%.

$$ДВД = 10\ 895\ 561,20 \text{ руб.} * \text{год} \times (1-0,125) = 9\ 533\ 616,05 \text{ руб./год.}$$

Чистый операционный доход представляет собой доход, остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов.

Как правило, операционные расходы не выделяются для оплаты сверх установленной арендной ставки, кроме рынков Москвы и Санкт-Петербурга. Не уточнен состав этих расходов, который в России не совпадает с западными стандартами (от налога на имущество, который не коррелирует с рыночной стоимостью, до затрат на страхование, которые отсутствуют в 70% случаев).

Рассчитанные же по данным конкретного Заказчика, операционные расходы скорее характеризуют качество управления, бухгалтерского учета и распределение затрат собственником между объектами. Тем не менее, усредненные, такие данные могут дать представление о доле операционных затрат, характерной для российской недвижимости. К операционным расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, эксплуатационные расходы, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Величина операционных расходов определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2020 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Величина операционных расходов определена на уровне среднего значения для офисно-торговой недвижимости свободного назначения – 17,9%.

$$OP = 10\,895\,561,20 \text{ руб.} * \text{год} \times 0,179 = 1\,950\,305,45 \text{ руб./год}$$

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений). Определяется ЧОД:

$$ЧОД = 9\,533\,616,05 \text{ руб./год} - 1\,950\,305,45 \text{ руб./год} = 7\,583\,310,6 \text{ руб./год}$$

Расчет коэффициента капитализации

Для дальнейшей реализации этапа расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Ставка капитализации для недвижимого имущества определяется на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2020 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	9,4%	11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6%	11,7%

Коэффициент капитализации определен на уровне среднего значения для объектов свободного назначения 10,0 %.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом на 30 мая 2022 года, составляет:

$$C = 7\,583\,310,6 \text{ руб./год} / 0,106 = 71\,540\,666,04 \text{ руб.}$$

7.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках или предложениях объектов для купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Определение стоимости сравнительным подходом выполняется в настоящем отчете методом сравнения продаж. Применение данного метода обусловлено его наибольшей наглядностью в отношении рынка имеющего неоднородную структуру и незначительное количество объектов аналогов, подобных объекту оценки.

Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании общедоступных данных, в том числе сети Internet и архивных данных оценщика.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна.

Единицей сравнения выбирается 1 кв.м. площади. Для определения стоимости объекта оценки были отобраны три аналога, которых известной является цена предложения. Для подобных объектов крайне закрытой является информация о цене сделок. В ходе анализа в цену аналогов были внесены поправки, связанные с различиями, существующими между сравнимыми объектами и оцениваемой недвижимостью. Отрицательные поправки (-) вносились в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительные (+) поправки вносились, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

В распоряжении оценщика есть информация о более сотни предложениях аренды (открытых офертах). В соответствии с требованием Федерального стандарта оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299) если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. (см. Приложение).

Эти оферты представлены на специализированный сайт, таких как Avito.ru, Domofond.ru и аналогичных. Оценщик при анализе информации с этих сайтов использовал доступные фильтры изначально отсеивая ту коммерческую недвижимость, которая несопоставима объекту оценки по площади, назначению, расположению и т.д..

Из полученной выборки уже в ручном режиме отсеиваются объекты, имеющие наибольшее количество отличий от объекта оценки.

В случае наличия различий между оцениваемым объектом и объектом аналогом по указанным элементам сравнения, в цену предложения аналога последовательно вносились необходимые корректировки.

Корректировки определялись в процентном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика.

При выборе объектов аналогов оценщик подбирал те из них, которые наиболее точно соответствуют по площади, и расположению.

При выборе аналогов он применял доступнее фильтры отбора объектов по площади и назначению. В дальнейшем, уже в «ручную» отсеивались объекты не сопоставимые по функциональному физическому назначению с объектом оценки.

Далее в таблицах представлены выбранные в качестве аналогов предложения по продаже зданий.

По сложившейся практике делового оборота, в случае если в тексте объявления ни каким образом не фигурирует термин НДС стоимость, указанная в оферте является окончательной, то есть включает в себя все налоги и сборы, в том числе и НДС. В случае указания цены без НДС об этом прямо сообщается в тексте оферты.

В соответствии с требованием Федерального стандарта оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. В отчете размещены сканы интернет-страниц с этими предложениями. В адресной строке скана рабочего стола с браузером прописан адрес интернет страницы

В соответствии с ФСО №3, Оценщик, при проведении оценки, не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. В соответствии с данным положением в качестве аналогов для сравнения использованы предложения о продаже подобных объектов актуальные на дату оценки.

Таблица подобранных аналогов для

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение, описание	г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, д. 129	Воронежская область, Воронеж, Ленинский пр-т, 156А р-н Железнодорожный	Воронежская область, Воронеж, Солнечная ул., 31 р-н Коминтерновский	Воронежская область, Воронеж, пр-т Труда, 50 р-н Коминтерновский
Площадь сотка	1639,9	3431	9481,8	1904,8
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	рыночные	Рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	коммерческие	Коммерческие	коммерческие	коммерческие
Тип данных	сделка	Предложение	предложение	предложение
Время продажи (предложения)	май 2022	май 2022	май 2022	май 2022
		https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/
Стоимость предложения (сделки), с учетом НДС		125 000 000,00	400 000 000,00	70 000 000,00

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1+П_1)*(1+П_2) *...* (1+П_n), \text{ где}$$

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$ – поправочные коэффициенты.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Права

У всех объектов сравнения при заключении сделки передаются одинаковые права на объект, поэтому корректировка на объём передаваемых прав не применяется.

Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами, корректировка не применяется.

Условия сделки

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи, корректировка не применяется.

Корректировка на торг

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В целях настоящей оценки, основываясь на статистических исследованиях⁴:

Таблица 103

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

Корректировка на торг принимается для объектов свободного назначения по среднему значению – 10.8 %.

Корректировка на отделку.

⁴Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость, Нижний Новгород, 2020г., табл.86

Матрицы коэффициентов

Таблица 70

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

Объект оценки, как и объекты аналоги 1,2 имеют офисную отделку среднего состояния, объект аналог 3 имеет чистовую отделку, корректировка составила 25%.

Корректировка на местоположение.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 66

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Матрицы коэффициентов

Таблица 18

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

Так как объект оценки принадлежит по квалификации типовых- территориальных зон к коду II, а объекты аналоги 2,3 к коду V, корректировка составила 37%. Объект аналог 1 принадлежит коду IV, корректировка составила 17%.

Корректировка на красную линию.

Корректировка введена согласно «Справочник оценщика недвижимости-2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020, здание, расположенное с выходом на красную линию на 19-35% дороже, чем расположенное внутри квартала (см. Таблицу ниже).

Таблица 22.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88

Так как объект оценки расположен на красной линии, а объект аналог 1 расположен внутри квартала, корректировка составила $(1/0,81) = 1,2346 = 23,46\%$

Наличие парковки.

Поправка на наличие парковки может быть принята согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Матрицы коэффициентов

Таблица 36

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Объект оценки имеет стихийную парковку, так же как и объекты аналоги, корректировка не проводилась.

Корректировка на физическое состояние здания.

Матрицы коэффициентов

Таблица 65

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Объект оценки, как и объекты аналоги — это здания в удовлетворительном состоянии, корректировка не проводилась.

Корректировка на площадь

При оценке коммерческой недвижимости учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Однако, масштабные всероссийские статистические исследования⁵ выявили эту зависимость с условием ограничения минимальной площади в 100 кв.м. Так как в данном расчёте площадь объектов аналогов больше 100 метров, оценщик принял решение обратиться к справочнику Лейфера для расчёта корректировок объектов аналогов.

Таблица 41

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Корректировка не проводилась, так как и объект оценки и объекты аналоги входят в диапазон > 1500 кв.м.

⁵Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2016 т.2, Офисно-торговая недвижимость стр. 83, рис. 41

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Общая стоимость		125 000 000,00	400 000 000,00	70 000 000,00
Общая площадь, кв.м.	1639,9	3431	9481,8	1904,8
Стоимость продажи 1 кв.м. руб.	Объект оценки	36 432,53	42 186,08	36 749,27
<i>Корректировка на торг</i>		-10,80	-10,80	-10,80
Цена после корректировки		32 497,81	37 629,99	32 780,34
Дата предложения	май 2022	май 2022	май 2022	май 2022
<i>Корр. на дату предложения</i>		0	0	0
Цена после корректировки		32 497,81	37 629,99	32 780,34
<i>Корректировка на площадь</i>		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		32 497,81	37 629,99	32 780,34
Состояние отделки	<i>Среднее</i>	<i>Среднее</i>	<i>Среднее</i>	<i>чистовая</i>
<i>Корректировка в (%)</i>		0,00	0,00	25,00
Цена после корректировки		32 497,81	37 629,99	40 975,43
Местоположение	г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, д. 129	Воронежская область, Воронеж, Ленинский пр-т, 156А р-н Железнодорожный	Воронежская область, Воронеж, Солнечная ул., 31 р-н Коминтерновский	Воронежская область, Воронеж, пр-т Труда, 50 р-н Коминтерновский
		17,00	37,00	37,00
Цена после корректировки		38 022,44	51 553,08	56 136,34
Расположение относительно красной линии	красная линия	внутри квартала	красная линия	красная линия
<i>Корр на красную линию (%)</i>		23,46	0,00	0,00
Цена после корректировки		46 942,51	51 553,08	56 136,34
<i>Общая относительная коррекция</i>		51,260	47,800	72,800
<i>Весовой коэффициент</i>		0,702	0,722	0,576
<i>Удельный вес</i>		0,351	0,361	0,288
Итоговая стоимость, руб. за кв.м./с НДС	51 256,28	16 470,58	18 607,22	16 178,48

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная сравнительным подходом на 30 мая 2022 года, составляет:

51 256,28 руб./за 1 кв.м. x 1639,9 кв.м. = 84 055 173,57 руб.

7.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Согласование результатов оценки весьма актуальная и очень непростая в решении задача.

При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$\text{Сито́г} = \text{Сз} * \text{К1} + \text{Сс} * \text{К2} + \text{Сз} * \text{К3}$$

Где Сито́г – итоговая стоимость объекта оценки;

СзСсСз – стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

К1 К2 К3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$\text{К1} + \text{К2} + \text{К3} = 1$$

Весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются с точностью до 10 % (реже до 5 %). Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у заказчика отчета ошибочное представление о точности полученного результата.

Согласование проводим общепринятым методом анализа иерархий.

Сущность МАИ состоит в следующем. Имеется некая цель и совокупность одновременно реализуемых методов (решаемых задач), которые обеспечивают достижение этой цели. Указанная цель декомпозируется на ряд подцелей или критериев (условий), выполнение которых обеспечивает достижение поставленной цели. Выбранные критерии попарно сравниваются между собой (каждый с каждым) и определяется относительная степень важности каждого критерия в паре. На основе полученной матрицы сравнений определяется относительная величина степени важности каждого из критериев для достижения поставленной цели в целом. Аналогичным способом, путем попарного сравнения, для каждого критериев формируются матрицы методов, на основе которых определяется степень соответствия каждого метода каждому из критериев. В дальнейшем с учетом степени важности каждого критерия определяется вклад (весовой коэффициент) каждого из методов для достижения поставленной цели.

В качестве критериев (условий) обеспечивающих достижение этой цели могут быть приняты:

- способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка;
- надежность исходных данных для расчетов;
- точность результатов, полученных различными подходами.

В рассматриваемом случае количество выбранных критериев (как показано ниже) не велико – всего три, количество используемых методов (подходов к оценке) так же невелико – 3.

Учитывая эту особенность, целесообразно упростить процедуру сравнения, путем непосредственного назначения величины абсолютной значимости по каждому элементу сравнения.

Принятые для оценки баллы обозначают степень важности для критериев или степень соответствия подхода выбранному критерию: 1 – низкая, 3 – средняя, 5 – высокая. Остальные градации имеют промежуточное значение.

Далее каждому критерию и подходу присвоим баллы, как показано в таблице

Степень важности критериев			
Критерий	способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка	надежность исходных данных для расчета	точность результатов, полученных различными подходами
Значение	5	4	4

Относительная степень важности					
Критерии	способность под-хода учитывать	надеж-	точность	Вес(среднее	Степень важ-ности

	изменяющуюся конъюнктуру рынка	ность исходных данных для расчета	результатов, полученных различными подходами	геометрическое)	
способность подхода учитывать изменяющуюся	1	1,250	1,250	1,160	0,385
конъюнктуру рынка надежность исходных данных	0,800	1	1,000	0,928	0,308
для расчета точность результатов, полученных различными	0,800	1,000	1	0,928	0,308
подходами					
Сумма				3,017	1,000

Определив веса критериев, переходим к определению соответствия каждого из подходов каждому критерию:

Степень соответствия подхода критерию "способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка"				
Подход	Сравнительный	Доходный		
Значение	5	3		
Степень соответствия подхода критерию "способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка"				
Подход	Сравнительный	Доходный	Вес (среднее геометрическое)	Степень соответствия
Сравнительный	1	0,700	0,85	0,61
Доходный	1,31	1	1,118	0,39
Сумма			2,012	1,000

Степень соответствия подхода критерию "надежность исходных данных для расчетов"		
Подход	Сравнительный	Доходный
Значение	5	3

Относительная	степень соответствия	подхода к критерию	"надежность исходных данных для расчетов"	
Подход	Сравнительный	Доходный	Вес (среднее геометрическое)	Степень соответствия
Сравнительный	1	1,667	1,291	0,625
Доходный	0,600	1	0,775	0,375
Сумма			2,066	1,000

Степень соответствия подхода критерию «точность результатов, полученных различными подходами»		
Подход	Сравнительный	Доходный
Значение	5	3

Степень соответствия подхода критерию «точность результатов, полученных различными подходами»				
Подход	Сравнительный	Доходный	Вес (среднее геометрическое)	Степень соответствия
Сравнительный	1	0,700	0,85	0,61
Доходный	1,31	1	0,894	0,03
Сумма			2,012	1,000

Таким образом,

Степень\критерий	способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка	надежность исходных данных для расчета	точность результатов, полученных различными подходами	Весовой коэффициент
Степень соответствия сравнительного подхода	0,444	0,625	0,556	0,67
Степень соответствия доходного подхода	0,556	0,375	0,444	0,33
Степень важности критериев	0,385	0,308	0,308	1,000

Как уже отмечалось, весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются с точностью до 5 %.

Таким образом, вес доходного подхода составляет 30%, сравнительного 70%.

Объект оценки в целом

Подходы	Полученная рыночная стоимость объекта недвижимости по подходам, руб. с учетом НДС.	Веса по подходам	
Затратный подход	0	0	не применялся
Сравнительный подход	84 055 173,57	70%	58 838 621,50
Доходный подход	71 540 666,04	30%	21 462 199,81
ИТОГО рыночная стоимость			80 300 821,31

округленно 80 300 000 рублей

Таким образом, **Рыночная стоимость недвижимого имущества:**

Нежилое помещение: часть не жилого здания, помещение I, II в лит. А, А1, кадастровый номер 36:34:0209011:110, общей площадью 1639,9 кв.м., находящейся по адресу: г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, д. 129 по состоянию на 30 мая 2022 года, округлённо с учетом НДС составляет:

***80 300 000 рублей.
(Восемьдесят миллионов триста тысяч) рублей.***

Оценщик

Генеральный директор, оценщик



Коваль А.В.

М.Н.Гвоздев

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 1.«Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.;
- 2.Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
- 3.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
- 4.Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
- 5.Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
- 6.Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
- 7.Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
- 8.Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
- 9.Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
- 10.Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
- 11.Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
- 12.Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- 13.Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, т.1.
- 14.Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

- 1.Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 с изменениями и дополнениями, в действующей редакции.
- 2.Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные Постановлением приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611
- 3.«Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
- 4.«Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Объекты сравнения для доходного подхода.

Аналог 1

avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ul_holmistaya_36_2406455276

иверситет СИНЕ... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statrelt.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occurr... HopZon

Ул. Холмистая, 36

Добавить в избранное Добавить заметку 20 мая в 16:18

85 000 Р в месяц

654 Р в месяц за м², без залога, без ком



8 958 736-85-78

Агентство Недвижимости «Аксиом
Компания
На Авито с января 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Компания Агентство недвижимости Аксиом

№ 2406455276, 14



О здании

Общая площадь: 130 м²

Расположение

Воронежская область, Воронеж, Холмистая ул., 36
р-н Советский [Показать карту](#)

Описание

Арт. 52819148 Сдается отдельно стоящее, новое, здание Большой выставочный зал, две комнаты, два туалета, запасной выход. Удобные подъездные пути. Круглосуточная охрана, перед помещением большая парковка. Есть возможность дополнительно арендовать площадь за зданием. Помещения могут быть использованы для размещения офиса, для оптово-розничной торговли. Есть возможность для регистрации юридического адреса организации.

Аналог 2

avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1340_m_2414420843

ниверситет СИНЕ... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statrleit.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occurr... HoрZone.Net

Для бизнеса Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки... Поиск по объявлениям Воронеж

Воронеж · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Здание, 1340 м²

750 000 Р в месяц ▾
600 Р в месяц за м², без залога

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 19 мая в 15:44

О здании

Вход: с улицы	Высота потолков: 3 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 1340 м ²	Отопление: центральное
Аренда части: возможна	Тип аренды: прямая

8 906 676-49-73

СМУ
Компания
На Avito с июля 2021
[Рейтинги проверены](#)

2 объявления пользователя


[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Ольга

№ 2414420843, © 23

Расположение

Воронежская область, Воронеж, ул. Революции 1905 года, 66
р-н Ленинский [Скрыть карту ▾](#)




Описание

Сдаётся в аренду офисное здание, расположенное в центре города Воронежа, в непосредственной близости от ТЦ Галерея Чкалова.

Аналог 3

avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_433_m_1965366495

иверситет СИНЕ... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statnelt.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occurr... HopZon



281 450 Р в месяц

850 Р в месяц за м², без запора, без ком

8 958 736-74-48

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Авирон Девелопмент - застройщик
Компания
На Авито с октября 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Леценко Сергей

№ 1965366495, 2219

О здании

Вход: с улицы Отделка: офисная
Общая площадь: 433 м² Тип аренды: прямая

Расположение

Воронежская область, Воронеж, ул. Карла Маркса, 72
р-н Центральный [Показать карту](#)

Описание

Предлагаем Вашему вниманию помещения свободного назначения в отдельно стоящем здании в историческом центре города


Общая площадь здания 1905 м.кв


Рассмотрим любые варианты аренды от 125 м.кв.


Помещение подготовлено к ремонту:

- заменены абсолютно все коммуникации,
- удалена штукатурка со стен, до кирпичной кладки ремонта.

Авирон Девелопмент - застройщик
Посёлок вашей мечты уже построен, звоните!

 4-я квартира, 303,2 м², 1,5 этаж
38 384 000 Р

 Продажа пом-ца свободного назначения, 14 м²
226 224 000 Р

 Продажа пом-ца свободного назначения, 21 м²
40 288 000 Р


42 объявления компании

Объекты сравнения для сравнительного подхода.

Аналог 1

avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3431_m_2394250199

ниверситет СИНЕ... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statnelt.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occurr... Ho



125 000 000 Р ✓
30 431 Р за м²
или [узнать больше о цене](#)


8 958 709-87-34

Написать сообщение

Иван
Клиент
На Avito с 14 апреля 2022
[Решить проблему](#)

[Получиться на город](#)

№ 2164250199, © 188 (42)



О здании

Вид: с улицы
Общая площадь: 3431 м²
Отдел: офисная

Отопление: центральное
Тип здания: торговля

Расположение

Воронежская область, Воронеж, Ленинский пр-т, 155А
р-н Железнодорожный [Показать карту](#)

Описание

Продать 6 этажное административно-офисное здание, год постройки 1960, общей площадью 3431,2 кв.м., местонахождение: с. Воронеж, Железнодорожный район, Ленинский проспект, дом 155А. В данное время внутри здания проведена частичный ремонт, кабинеты, санузлы, коридоры отремонтированы и соответствуют всем требованиям арендаторов, заведено большинство окон на пластиковые. Кабинеты разным метражом: от 6,6 кв.м и выше, все отапливаемые, так же есть большие помещения. Отличное местоположение, здание расположено видом на Ленинский проспект, первая линия. Все основные коммуникации заменены на новые, так же имеется лифт, парковка перед зданием. Здание находится в СОБСТВЕННОСТИ! В данный момент оформляется аренда земельного участка на 49 лет. Здание готово к эксплуатации еще на много лет! Первый этаж здания отлично может подойти для бизнеса, медицинского центра, аптеки, магазина. Так же это здание вполне может "преобразоваться" при необходимости под гостиницу. Приезжайте, все покажем, кадим жеено Vad

Аналог 2

avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_94818_m_2346981510

ниверситет СИНЕ... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statielt.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occurr... HopZone



400 000 000 ₽ ▾

42 188 ₽ за м²

или предложите свою цену

8 906 670-30-78

Написать сообщение

Алексей

Частное лицо

На Авито с 18 марта 2022

Подписаться на продавца

№ 2346981510, 1126 (+1)



О здании

Общая площадь: 9481,8 м²

Тип сделки: продажа

Отделка: офисная

Расположение

Воронежская область, Воронеж, Солнечная ул., 31

р-н Коминтерновский

[Показать карту ▾](#)

Описание

Продаётся административный корпус площадью 9481,8 кв. м. по ул. Солнечная, 31 (красная линия), площадь застройки 2168,2 кв. м., земельный участок 10000 кв. м.

Кол-во этажей 6 в том числе подземных 1 (цокольный этаж).

Удобное месторасположение


Транспортная доступность

Широкий спектр возможностей целевого использования

Аналог 3

avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_otdelnostoyashee_1904.8_m_2239536796


университет СИНЕ... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statnelt.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occurr... НopZt



70 000 000 Р ▾
38 740 Р за м²

8 958 793-99-44

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов



ООО "ПО "ВСЗ"
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей Сотников

№ 2239536796, ☎ 908 (+2)

О здании

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 1904.8 м²	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3.5 м	Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Воронежская область, Воронеж, пр-т Труда, 50
р-н Коминтерновский [Показать карту](#)

Описание

Продается отдельно-стоящее здание общей площадью 1766 м² с земельным участком вокруг него площадью 2826 м².

Вместе со зданием продаются складские помещения, находящиеся на прилегающей территории, общей площадью 138,8 м².

Помещение присоединено по всем видам энергоснабжения (электроэнергия, водоснабжение, отопление).

На сегодняшний момент 60 % помещений занимают арендаторы с короткими договорами.

В здании может быть размещен торговый центр, выставочный зал, предприятие общепита, бытового обслуживания населения, спортивный комплекс, детский или медицинский центр.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (Воронежский сектор)
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
19.11.2021г.	Кадастровый номер: 36:34:0209011:110		
Номер кадастрового квартала:	36:34:0209011		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 5799; Кадастровый номер 36:34:0209011:29; Условный номер 00:00:2001-31-8		
Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, ул 45 стрелковой дивизии, д 129, пом I, II 1639.9		
Площадь, м2:	Нежилое		
Назначение:	нежилое вспомогательное помещение I, II в л. А-А1		
Наименование:	Этаж № покомольный этаж, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	6514141.97		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным 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:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Алимов Игорь Садикович (президент правобладателя), Правобладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Интерфин", 7701772390		
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	



ДРЕВНИКОВА И

Документы, предоставленные заказчиком оценки:

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

Раздел 2 Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 12	
19.11.2021г.	
Кадастровый номер:	36:34:0209011:110

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Интерфин", ИНН: 7701772390, ОГРН: 1087746258434
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36:34:0209011:110-36/069/2021-33 19.11.2021 12:46:08
3	Документы-основания	3.1	Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-180185/18-174-241, № А40-180185/18-174-241, выдан 04.06.2020 Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-180185/18-174-241, № А40-180185/18-174-241, выдан 20.09.2019 Передачный акт, выдан 23.12.2015
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 23.12.2015 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Аренда
	вид:		20.08.2015 16:46:44
	дата государственной регистрации:		36-36/001-36/001/100/2015-1577/2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 20.08.2015 по 31.03.2018 с 20.08.2015 по 31.03.2018
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Коммерческий Банк "Росийский Промышленный Банк" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7724192564, ОГРН: 1027739091280
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Договор аренды нежилых помещений, выдан 01.03.2015, дата государственной регистрации: 20.08.2015, номер государственной регистрации: 36-36/001-36/001/100/2015-1577/1
	основание государственной регистрации:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	полное наименование должности		полный, М.П.
			инициалы, фамилия



Лист 3

Помещение		Лист № 2 раздела 2.		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2. 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 12	
19.11.2021г.		Кадестровый номер:		36:34:0209011:110	

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
9	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
10	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

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

Помещение

Вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5

Всего листов раздела 5: 9

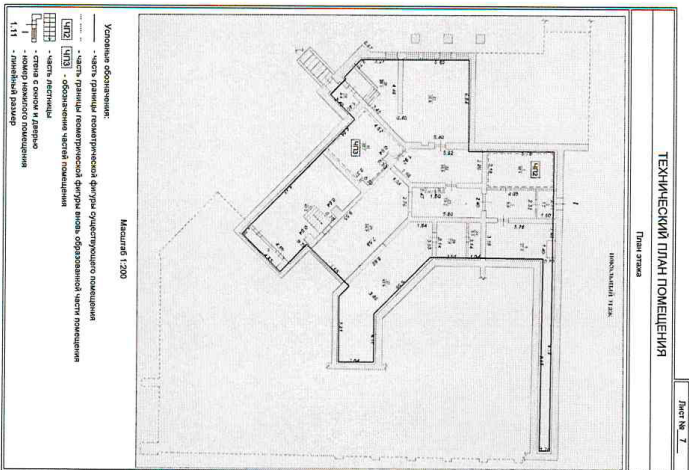
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 12

19.11.2021г.

Кадастровый номер: 36:34:0209011:110

Номер этажа (этажей): покорьный этаж



Масштаб: 1:200

Условные обозначения:
 - часть границы пространственной фигуры оцифрованного помещения
 - часть границы пространственной фигуры вновь образованной части помещения
 (1:200) (1:200) - обозначение частей помещения
 [штриховая линия] - часть лестницы
 [штриховая линия] - стена перегородки
 [штриховая линия] - стена оградительного сооружения
 1:11 - линейный размер

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ
М.П.	М.П.
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

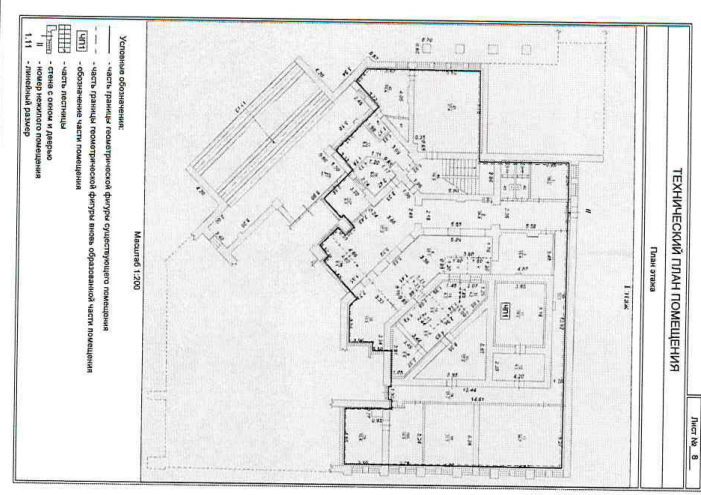


Помещение		Лист 5	
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 9	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
19.11.2021г.		Номер этажа (этажей): 1	
Кадатровый номер: 36:34:0209011:110			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

Лист № 5



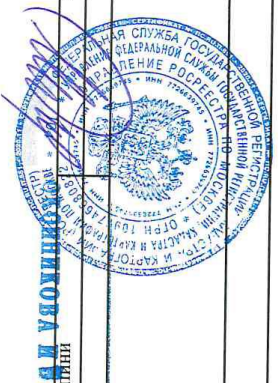
Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- часть границы геометрической фигуры существующего помещения
- часть границы геометрической фигуры вновь образованной части помещения
- обозначение части помещения
- стена помещения
- пол помещения
- пол в нежилых помещениях
- индивидуальный размер 1:11

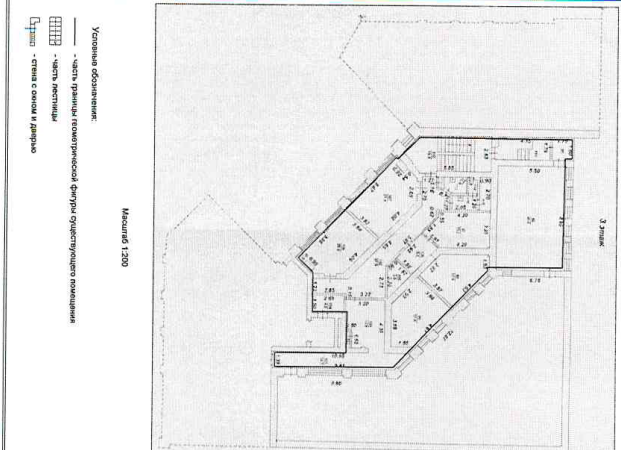
Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ
М.П.	Инициалы, фамилия



Лист 7


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 9	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
19.11.2021г.		Номер этажа (этажей): 3	
Катастровый номер: 36:34:0209011:110			

<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p>План этажа</p> <p>Лист № 12</p>	<p>3 этаж</p>  <p>Масштаб 1:200</p>
--	---

Условные обозначения:

- часть границы кадастровой единицы оспариваемого помещения
- часть лестницы
- стеной - стена с окон и дверью

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ
М.П.	
инициалы, фамилия	ОКУНИКОВА И В

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5

Всего листов раздела 5: 9

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 12

19.11.2021г.

Кадастровый номер: 36:34:0209011:110

Номер этажа (этажей): 4



Масштаб 1

Полное наименование должности

подпись

М.П.

Инициалы, фамилия



Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5

Всего листов раздела 5: 9

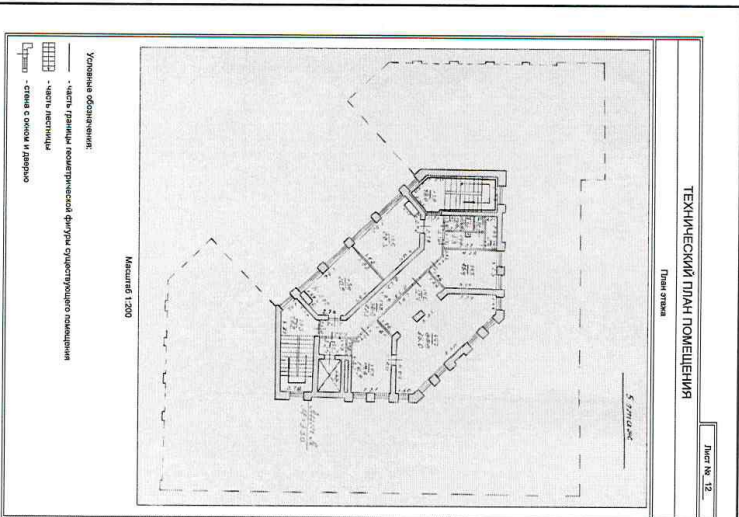
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 12

19.11.2021г.

Кадастровый номер: 36:34:0209011:110

Номер этажа (этажей): 5



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



ЯКОВЛЕВА И

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5

Всего листов раздела 5: 9

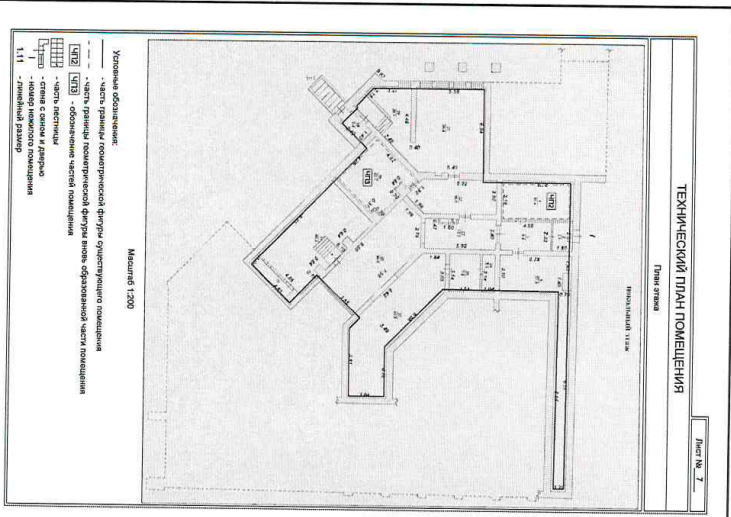
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 12

19.11.2021г.

Кадастровый номер: 36:34:020901:110

Номер этажа (этажей): покомный этаж



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ПОДПИСЬ	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ
М.П.	М.П.



Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 5

Всего листов раздела 5: 9

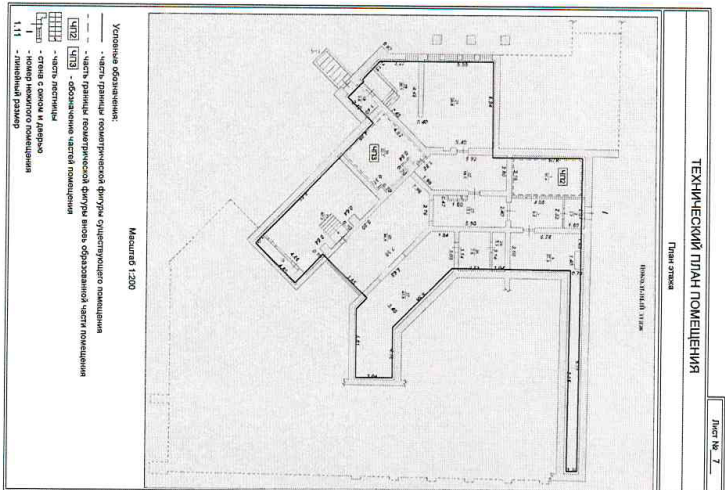
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 12

19.11.2021г.

Кадастровый номер: 36:34:0209011:110

Номер этажа (этажей): покорный этаж



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---------	-------------------

М.П.

ОКОННИКОВА И



Помещение
Вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 5

Всего листов раздела 5: 9

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 12

19.11.2021г.

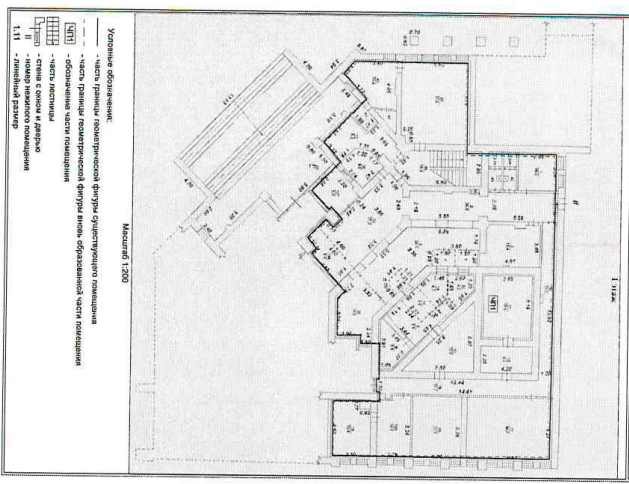
Кадастровый номер: 36:34:0209011:110

Номер этажа (этажей): 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

Лист № 8



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	--------------------

М.П. **ОКОНИКОВА И**



Документы оценщика:



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosocet.ru, mail@srosocet.ru

**Выписка № 14468
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Коваль Артем Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 12.12.2016 года за
регистрационным номером № 2218**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.12.2016 г.

Дата составления выписки 12.12.2016 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.12.2016 г.

№ 2218

Коваль
Артем Владимирович

Паспорт 46 06 887336, выдан 10 Отделом милиции Сергиево-Посадского УВД
Московской области. Дата выдачи 21.01.2006 г. Код подразделения 502-064

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.12.2016 г. за № 2218

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 08.12.2016 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

002218

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029135-1

« 06 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Ковалю Артёму Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 06 » сентября 20 21 г. № 216

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » сентября 20 24 г.


**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001703
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Коваль Артем Владимирович	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
Особые условия страхования:		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.л. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44</p>	<p>Коваль Артем Владимирович Дата рождения: 27.12.1983 Место рождения: Скоропусковский м-н Загорского района Московской области Паспорт: 4606 887336 выдан 10 Отделом милиции Сергиево-Посадского УВД Московской области. 21.01.2006 код подразделения: 502-064 Адрес регистрации: 141307, МО, г. Сергиев Посад, ул. Мира, д.14, кв.26</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> А.Н. Мочалова</p> <p>М. П.</p>	<p>А.В. Коваль</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.