

УТВЕРЖДАЮ:**Генеральный директор****ООО «Оценочная компания «Юрдис»**

/Терешонок А.Г./

Отчет № 1006/10/2020

**об определении рыночной стоимости нежилого помещения
(кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадь 46 кв.м),
расположенного по адресу: Ульяновская область,
г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3**

Период проведения оценки: 23.10.2020 г. – 26.10.2020 г.

Дата составления Отчета: 26.10.2020 г.

Дата определения стоимости: 23.10.2020 г.

Номер договора: №1006/10/2020 от 23.10.2020 г.

Заказчик: ООО «АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА-
МАСТЕР»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью
«Оценочная компания «Юрдис»

Москва, 2020 г.

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
ООО «АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА-МАСТЕР»
Деринг Б.Ю.

Уважаемый Борис Юрьевич!

В соответствии с договором возмездного оказания услуг №1006/10/2020 от 23.10.2020 г., специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели оценку рыночной стоимости нежилого помещения (кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадью 46 кв.м.), расположенного по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 23 октября 2020 года.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г; Свод стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Рыночная стоимость нежилого помещения (кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадь 46 кв.м), расположенного по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3 с учетом НДС, составляет:

668 966 руб.

(Шестьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят шесть) руб.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «Юрдис»



Терешонок А.Г.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	8
2.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
2.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	11
2.6. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	11
2.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
2.8. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	14
3.2.1 Анализ достаточности информации.	14
3.2.2 Анализ достоверности информации.	14
3.2.3 Выводы.....	15
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.3.2 Описание местоположения объекта оценки.....	15
3.3.2 Характеристики объекта оценки.....	17
3.3.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	17
3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки	18
3.3.2.4 Обременения оцениваемых прав.....	18
3.3.2.5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РФ НА ДАТУ, ПРЕДШЕСТВУЮЩУЮ ДАТЕ ОЦЕНКИ	21
человек.....	26
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
5.3. КЛАССИФИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
5.4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РФ	31
5.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДЫ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	33
5.6. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВО-ОФИСНОГО (СВОБОДНОГО) НАЗНАЧЕНИЯ	40
5.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	41
5.8. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	41
5.9. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	50
6.1.	Порядок проведения оценочных услуг	50
6.2.	Инспекция объекта оценки	50
6.3.	Подходы к оценке объектов недвижимости	50
6.4.	Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости.....	52
6.5.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж	53
6.6.	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода	62
7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	71
8.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	74
9.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	75
10.	ПРИЛОЖЕНИЯ	76
	Документы, предоставленные Заказчиком.....	82
	Копии документов Исполнителя и Оценщика	102

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 1. Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Порядковый номер Отчета об оценке	В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер 1006/10/2020
Дата составления отчета	26.10.2020 г.
Объект оценки	Нежилое помещение (кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадь 46 кв.м.), расположенное по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение (кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадь 46 кв.м.), расположенное по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности (номер записи № 73:23:010902:2431-73/002/2018-2 от 01.06.2018)
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Аварийнодиспетчерская служба-мастер», ИНН: 7329000783
Оцениваемые права	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества в процедуре банкротства
Дата определения стоимости	23.10.2020 г.
Правоустанавливающие документы ²	-Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.08.2020 №99/2020/343567627 - Решение Арбитражного суда Ульяновской Области по Делу №А72-19168/2019 от 09.06.2020 -Договор купли-продажи №25-2018/КП от 26.04.2018 помещений площадью 46,01 кв.м., расположенных по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, ул. М.Тореза, д. 7а
Обременения прав	Залог в силу закона от 01.06.2018 №73:23:010902:2431-73/002/2018-4
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными. - Объект оценки не обладает скрытыми дефектами - Источники информации, которые будут использованы в Отчете, являются достоверными - Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по отчету, за исключением случаев, если это прямо указано в Договоре - Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. - Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

² См. Приложение к настоящему Отчету

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Значение показателя
	<p>- Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.</p> <p>- Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые, как для определения стоимости оценки объектов, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке.</p> <p>- В процессе оказания Услуг могут быть определены дополнительные допущения и ограничения</p>
Применяемые стандарты	<p>В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 от 20.07.2007 г., ФСО № 7 от 25.09.2014 г., стандартов и правил оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик.</p> <p>В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.</p>

Более подробная характеристика объектов оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению рыночной стоимости объекта оценки были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение (кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадью 46 кв.м.), расположенного по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3	Не применялся	774 058	563 873

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Рыночная стоимость нежилого помещения (кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадь 46 кв.м), расположенного по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3 с учетом НДС, составляет:

668 966 руб.

(Шестьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят шесть) руб.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор возмездного оказания услуг №1006/10/2020 от 23.10.2020г., между Заказчиком – «АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА-МАСТЕР», в лице конкурсного управляющего Деринг Бориса Юрьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Ульяновской области от 09 июня 2020г. по Делу №А72-19168/2019., и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

Таблица 3. Характеристика объекта оценки

Реквизит	Значения
Субъект права	ООО «АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА-МАСТЕР»
Объект оценки	Нежилое помещение (кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадь 46 кв.м.), расположенное по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект 1: Нежилое помещение (кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадь 46 кв.м.), расположенное по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Право на объект оценки	Право собственности
Наличие ограничений, обременений	Залог в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества в процедуре банкротства
Дата определения стоимости Объекта оценки	По состоянию на 23.10.2020
Дополнительные результаты оценки расчетной величины (если требуются)	Не требуется определять
Необходимость приведения возможных границ интервала стоимости	Не требуется указывать
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными. - Объект оценки не обладает скрытыми дефектами. - Источники информации, которые будут использованы в Отчете, являются достоверными. - Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по отчету, за исключением случаев, если это прямо указано в Договоре. - Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. - Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей

Реквизит	Значения
	стоимости, с частью объекта является неправомерным. - Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться. - Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые, как для определения стоимости оценки объектов, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке. - В процессе оказания Услуг могут быть определены дополнительные допущения и ограничения.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Полный
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Требования к отчету об оценке:	Отчет должен соответствовать требованиям: Федерального закона об оценочной деятельности (№135-ФЗ от 29.07.1998г. в действующей редакции), Федеральным Стандартам Оценки: - ФСО №1 от 20 мая 2015 года № 297 - ФСО №2 от 20 мая 2015 года № 298 - ФСО №3 от 20 мая 2015 года № 299 - ФСО №7 от 25 сентября 2014 года № 611 - стандартам и правилам оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик.

2.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы. Полный перечень использованных источников информации представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2013. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные³ числовые данные.

11. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога.

12. Оценка проводится с осмотром объектов недвижимого/движимого имущества. В случае непроведения осмотра имущества в полном объеме данный факт должен быть отражен в Отчете об оценке с указанием причины отсутствия доступа к объекту оценки и оформлен в виде подписанного Акта об отсутствии доступа, который будет являться неотъемлемым приложением к Отчету об оценке.

13. При оценке Объекта оценки использованы копии документов, предоставленные Заказчиком, но не заверенные должным образом. Оценка проведена, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.

Дополнительные допущения:

1. Все допущения, указанные в Задании на оценку, должны быть отражены в Отчете об оценке и учтены при определении стоимости.

2. Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки, согласовываются с Заказчиком и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке.

3. Оценка проводится без учета преимуществ, существующих у собственника в отношении объектов оценки, условий владения и пользования объектом, отличающиеся от рыночных условий, за исключением случаев бесспорного сохранения при переходе права собственности к иному лицу.

4. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.

5. В Отчете об оценке указывается подробное описание Объекта оценки, обременения Объекта оценки, методика определения стоимости с обоснованием использованных подходов и методов расчета, основные и промежуточные расчеты и порядок их проведения.

6. В случае не проведения осмотра стоимость определяется исходя из подтвержденных документами ценообразующих характеристик объекта оценки.

7. При отсутствии таких документов оценка проводится при следующих допущениях:

- отсутствие модернизации, перепрофилирования и перепланировки объекта оценки;
- состояние зданий / помещений не требует дополнительных вложений в проведение ремонта.

³ в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

2.4. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 4. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Сокращенное наименование	ООО «АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА-МАСТЕР»
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА-МАСТЕР»
Место нахождения:	433507, Ульяновская обл, Димитровград г, Димитрова пр-кт, дом № 7
ОГРН	1107329000712 от 15.07.2010
ИНН / КПП	7329000783/732901001

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Юридический адрес:	125438, г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. ХХ, ком. 9-18
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания: ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-004260/19-2 от 06.07.2019 г., срок действия – с 06.07.2020 г. по 16.01.2021 г., страховая сумма 1 001 000 000 руб. (Один миллиард один миллион) рублей

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 6. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Фролов Евгений Викторович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 03 сентября 2019 г. №0026480 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», регистрационный №000837 от 03 сентября 2007 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании АВВ0531291, регистрационный номер 1696 от 01.07.2005 г., выдан Московским автомобильно-дорожным институтом (Государственным Техническим Университетом), бакалавр экономики по направлению «Экономика»; Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 458069 регистрационный номер 157 от 06 марта 2006 г., выдан Московским автомобильно-дорожным институтом (Государственным Техническим Университетом)
Информация о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат № 002708-КА1 в области оценочной деятельности №004301-1 от 06 марта 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая компания ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-004288/19 от 25.12.2019 г., срок действия – с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г., страховая сумма 10 000 000 руб. (Десять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 г.
Местоположения оценщика	125438, г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. XX, ком. 9-18
Контактная информация	тел.: +7 (499) 110 52 52, электронная почта: info@urdis.ru

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

2.5. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

2.6. Основные этапы процесса оценки

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

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
 - сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
 - сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.

- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

2.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.

В соответствии с назначением оценки, справедливая стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3 от 20.05.2015 г., ФСО№7 от 25.09.2014г., стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.8. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено⁴.

⁴ ФСО № 3 п. 9.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	-Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.08.2020 №99/2020/343567627
2	- Решение Арбитражного суда Ульяновской Области по Делу №А72-19168/2019 от 09.06.2020
3	-Договор купли-продажи №25-2018/КП от 26.04.2018 помещений площадью 46,01 кв.м., расположенных по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, ул. М.Тореза, д. 7а

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.2. Анализ достаточности и достоверности данных

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.

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

3.2.1 Анализ достаточности информации.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

3.2.2 Анализ достоверности информации.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

3.2.3 Выводы

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
- Оценщик считает собранную об Объектах оценки информацию достаточной и достоверной.

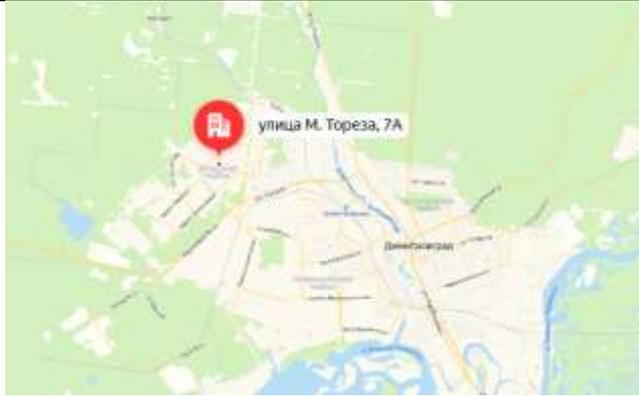
3.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

3.3.2 Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект находится по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3.

Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 8. Местоположение объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес местоположения	Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3
Населенный пункт	г. Димитровград
Линия застройки	Внутри квартала, на удалении относительно основных магистралей города
Расположение относительно основных магистралей	Расстояние до Мулловское шоссе (1,2 км.)
Тип застройки окружения	Застройка окружения объекта оценки выражена преимущественно объектами жилой недвижимости
Плотность застройки	Средняя
Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Димитровград	

Краткая характеристика г. Димитровграда⁵

Годом основания города считается 1698, эта дата внесена в Устав Димитровграда. Дата условна и связана с появлением первого поселения на территории современного Димитровграда. Этим первым поселением была деревня ясашных чувашей в низовьях реки Мелекесски, основанная в конце 90-х годов 17 века. В 20-ые годы XX столетия территория бывшей удельной деревни Чувашский Мелекесс вошла в состав города Мелекесса и прекратила самостоятельное существование.

Основную роль в истории города сыграло строительство в начале 30-х годов XVIII века купеческих винокуренных заводов на реке Мелекесске, в 60-е годы XVIII века объединенных в казенный Мелекесский винокуренный завод (Казанской, а впоследствии Симбирской губернии), просуществовавший до его закрытия в 1847 году.

Поселение, сформировавшееся вокруг заводов, состоящее из заводского персонала, мастеровых и торговых людей, в конечном итоге превратилось в развитый торгово-промышленный центр Заволжья (ныне Центральный район города).

Важнейшим событием в истории поселения стало Высочайшее повеление императора Александра II от 15(2) июля 1877 года о переименовании села Мелекесский завод Ставропольского уезда Самарской губернии в посад Мелекесс с введением в нем городского самоуправления.

1919 году посад Мелекесс стал центром уезда и получил статус города, который юридически подтвержден в 1926 году.

В 1939 году город Мелекесс выделен в административный центр областного подчинения. В 1943 году (19 января) была образована Ульяновская область, г.Мелекесс вошел в ее состав. В 1956 году на основании Постановления Совмина СССР от 15 марта в Мелекессе началось строительство комплекса объектов Научно-исследовательского института атомных реакторов (НИИАР) и Западного жилого района (соцгорода) для его работников на 50 тыс. жителей.

С 1967 года берет начало история Димитровградского автоагрегатного завода (ДААЗ - спутник АвтоВАЗа) и Первомайского жилого района.

Последние два события сыграли решающую роль в дальнейшем бурном экономическом, социальном, культурном развитии города, получившего впоследствии мировую известность.

15 июня 1972 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР г.Мелекесс Ульяновской области переименован в г.Димитровград в честь 90-летия со дня рождения Георгия Димитрова, болгарского героя-антифашиста, видного деятеля международного коммунистического и рабочего движения.

11 июня 1982 года город Димитровград Указом Президиума Верховного Совета СССР был награжден орденом Дружбы народов за успехи, достигнутые трудящимися города в хозяйственном и культурном строительстве, за вклад в укрепление интернациональных связей.

Постоянная численность населения Димитровграда по состоянию на 01.01.2019 составляет 114,3 тыс.человек. Димитровград представляет собой развитый промышленный комплекс, в основе которого около 40 крупных и средних предприятий, 2358 субъектов экономики относятся к малым предприятиям.

В городе зарегистрировано 3326 предпринимателей без образования юридического лица. За 2018 год в Димитровграде введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 98,0 тыс.м². В Димитровграде находятся 3 высших учебных заведений, 1 научно-исследовательский институт, 8 профессионально-технических учебных заведения. В Димитровграде 13 муниципальных общеобразовательных учреждений. Количество муниципальных дошкольных образовательных учреждений – 33. В Димитровграде работают 12 лечебных учреждений. Димитровградцы имеют возможность посещать 2 театра и смотреть фильмы в 1 кинотеатре. В городе действуют 11 библиотек. В городе, начиная с 2003 года в рамках Всероссийского конкурса на звание «Самый благоустроенный город России», установлено более 50 зеленых скульптур, разбито более 100 цветников.

3.3.2 Характеристики объекта оценки

3.3.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации, а также на основании визуального осмотра было выявлено, что объект оценки используется в качестве нежилого отдельно стоящего здания свободного (торгово-офисного (сфера услуг)) назначения.

⁵ <http://www.dimitrovgrad.ru/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

3.3.2.2 *Оцениваемые права на объект оценки*

В настоящем Отчете оценивается право собственности на объект оценки.

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

Права на оцениваемый объект подтверждены Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.08.2020 г. № 99/2020/343567627. Правообладателем объекта оценки является Общество с ограниченной ответственностью ООО «АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА-МАСТЕР», ИНН 7329000783

3.3.2.4 *Обременения оцениваемых прав*

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов⁶, обременения на объект оценки не зарегистрированы, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась без учета обременения.

3.3.2.5 *Количественные и качественные характеристики объекта оценки*

Характеристики объекта оценки представлена в следующих таблицах:

Таблица 9. *Характеристика объекта оценки*⁷

Показатель	Значение
Назначение:	Нежилое
Текущее использование:	Нежилые помещения в жилом доме
Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки:	Коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения
Кадастровый (или условный) номер	73:23:010902:2431
Кадастровая стоимость, руб.	Нет данных
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Общая площадь объекта оценки, кв.м.:	46
Год постройки здания:	1968
Число этажей в здании:	Этажность 5, подземная этажность 1
Этаж расположения объекта оценки:	Подвал
Материал стен:	Блочные
Физическое состояние здания:	Удовлетворительное
Наличие отдельного входа	Есть
Отделка:	На дату проведения оценки оценщик не имел доступа к подвальным помещениям, внутренняя отделка помещений принята исходя из допущения - выполнена стандартная отделка
Инженерные коммуникации	
отопление	Центральное
водоснабжение	Центральное
горячее водоснабжение	Центральное
канализация	Центральная
электроснабжение	Центральное

⁶ Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

⁷ Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

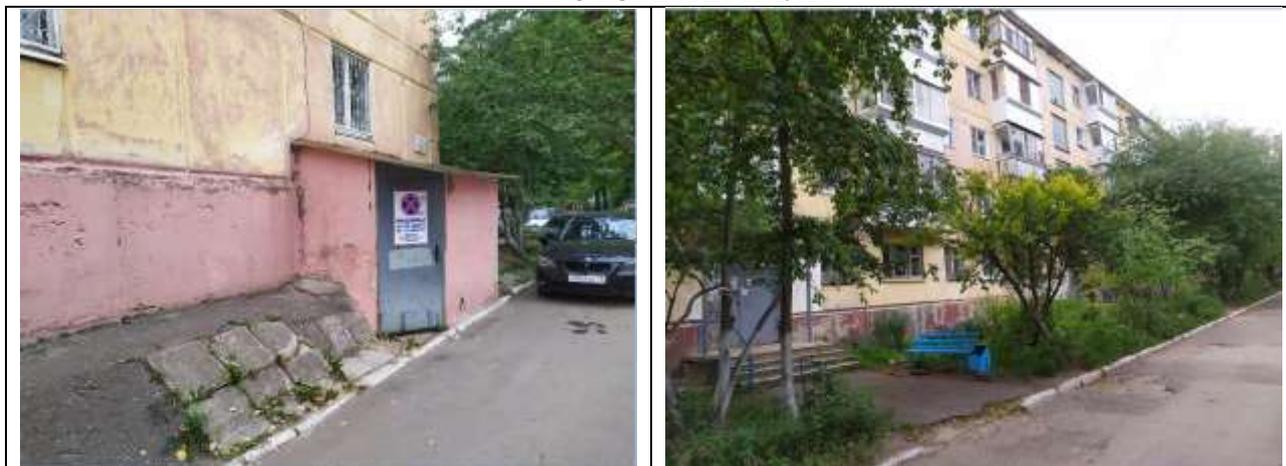
Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

ФОТОМАТЕРИАЛЫ



4. Анализ наиболее эффективного использования

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

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

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

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования;

- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости необходимо проводить исходя из целей и возможных результатов оценки, а именно целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений.

В существующем федеральном стандарте ФСО № 7 прописано, что объект (объект капитального строительства или застроенный земельный участок) должен рассматриваться исходя из фактического существующего вида его использования.

Согласно документации функциональное назначение помещения – нежилое, соответственно, принципу юридической правомочности будет соответствовать использование объекта в качестве нежилого встроенного помещения.

Рассматривая возможность использования оцениваемого объекта в качестве нежилого встроенного помещения свободного (торгово-офисного) назначения, оценщик исходил из вышеуказанных факторов. Таким образом, текущее использование отдельно стоящего здания объекта оценки отвечает принципам юридической правомочности и физической осуществимости, максимальной эффективности

Анализируя финансовую состоятельность юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что текущее использование отвечает критерию финансовой оправданности.

Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования в рамках данного отчета оценщик принял решение принять использование объекта, как нежилого помещения свободного (торгово-офисного) назначения.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. Социально-экономический анализ РФ на дату, предшествующую дате оценки⁸

Согласно данным Министерства Экономического Развития Российской Федерации в августе динамика промышленного производства улучшилась – до -7,2% г/г (по сравнению с -8,0% г/г в июле и -9,4% г/г в июне).

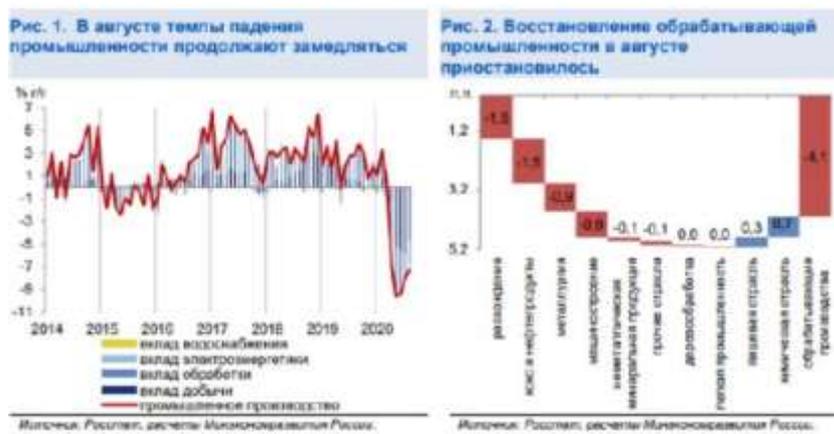
Основной вклад в восстановление промышленного производства внес добывающий комплекс (-11,8% г/г в августе после -15,1% г/г в июле). В условиях планового смягчения с 1 августа ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+ темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) замедлились до -13,1% г/г в августе после -16,3% г/г в июле.

Улучшение динамики наблюдалось и в добыче естественного природного газа (-3,5% г/г в августе после -11,4% г/г в июле).

В то же время в обрабатывающей промышленности восстановление выпуска в августе приостановилось (-4,1% г/г после -3,3% г/г в июле). Ухудшение динамики в августе наблюдалось в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос, а также в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости. Темпы роста выпуска легкой промышленности в августе снова перешли в отрицательную область (-2,4% г/г) после двух месяцев позитивной динамики. Кроме того, в августе возобновилось падение производства легковых автомобилей (-30,0% г/г после +3,9% г/г в июле), которое происходит синхронно со снижением их продаж (-0,5% г/г в августе, по данным Ассоциации европейского бизнеса). Вместе с тем в августе сохранялся устойчивый рост в пищевой и химической отрасли (2,2% г/г и 6,6% г/г соответственно). Кроме того, продолжило замедляться падение выпуска строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции (до -3,9% г/г в августе после -4,7% г/г в июле).

По оценке Минэкономразвития России, ухудшение динамики в отраслях обрабатывающей промышленности в августе носит компенсационный характер после достаточно быстрого восстановления в предшествующие три месяца», - отмечает заместитель министра экономического развития России Полина Крючкова. По ее словам, «такое восстановление было обусловлено эффектом отложенного спроса, сформировавшегося за период «нерабочих дней», который сейчас близок к исчерпанию». «До конца 2020 г. Минэкономразвития России ожидает дальнейшего постепенного восстановления обрабатывающей промышленности за счет экспортно ориентированных отраслей и отраслей, ориентированных на внутренний потребительский спрос.

В то же время производство инвестиционных товаров будет сдерживаться ожидаемым сохранением слабой инвестиционной активности во втором полугодии», - указала Полина Крючкова.



Источник: https://economy.gov.ru/material/file/961089a251464478d0cddadd2906a768/200128_.pdf

⁸ https://economy.gov.ru/material/file/961089a251464478d0cddadd2906a768/200128_.pdf

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	яна.20	2019
Промышленное производство	-7,2	-8,0	-8,5	-9,4	-9,6	-6,6	1,5	9,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-11,8	-15,1	-10,3	-14,2	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-6,4	2,5
добыча угля	-5,3	-2,5	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,5
добыча сырой нефти и природного газа	-12,0	-15,3	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	-1,5	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	0,8	1,8	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-25,8	-38,0	-31,4	-21,3	-21,4	-61,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-4,1	-3,3	-7,9	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,8	5,0	3,9	2,8
пищевая промышленность	2,2	2,0	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-2,4	3,9	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-0,9	0,7	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-6,5	-7,4	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,6	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	6,6	7,0	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,6	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,9	-4,7	-0,4	-5,2	-0,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-4,5	-4,2	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-5,5	-3,1	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-2,6	-8,8	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,6	-2,6	-3,6	-4,6	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,8	-7,1	-9,6	-6,5	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

* на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: https://economy.gov.ru/material/file/961089a251464478d0cddadd2906a768/200128_.pdf

В III квартале 2020 г.⁹ положительное сальдо торгового баланса России по сравнению с аналогичным периодом прошлого года существенно снизилось вследствие сокращения экспорта при относительно стабильном объеме импортных поставок. Тем не менее, несмотря на сочетание крайне неблагоприятных факторов, сальдо счета текущих операций оставалось положительным. При этом в июле-сентябре наблюдался нетто-отток капитала, который был вызван преимущественно снижением финансовых обязательств перед нерезидентами прочих секторов экономики в условиях усиления геополитических рисков и уменьшения интереса инвесторов к активам развивающихся стран. В результате в III квартале 2020 г. курс рубля снизился на 14%, а с начала года – на 29%

Согласно опубликованной Банком России предварительной оценке платежного баланса, в III квартале 2020 г. сальдо счета текущих операций оказалось положительным и составило 2,5 млрд долл. по сравнению с -0,5 млрд долл. во II квартале и 10,7 млрд долл. в III квартале 2019 г. Баланс торговли товарами составил 17,0 млрд долл., увеличившись на 11% по сравнению с предыдущим кварталом (15,3 млрд долл.) и сократившись при этом на 21% по сравнению с III кварталом 2019 г. (37,9 млрд долл.). В итоге торговый баланс за первые три квартала 2020 г. составил 64,8 млрд долл., что на 48% ниже аналогичного показателя января-сентября 2019 г. (124,3 млрд долл.).

Такие значения обусловлены следующими факторами. Во-первых, существенно снизился стоимостной объем экспорта, который составил 76,9 млрд долл. (для сравнения, в III квартале 2019 г. – 103,3 млрд долл.), что, при устойчивых физических объемах экспортных поставок, связано с более низкими по сравнению с 2019 г. мировыми ценами на основные товары российского углеводородного экспорта: нефть, нефтепродукты, газ (рис. 1) 1. При этом следует отметить, что без учета нефти, газа и нефтепродуктов остальной экспорт (черные металлы, уголь, алюминий,

⁹ Мониторинг экономической ситуации в России, №26 (128), октябрь 2020 г.

URL: <https://www.iep.ru/ru/publikacii/publication/monitoring-ekonomicheskoy-situatsii-v-rossii-26-128-oktyabr-2020-g.html>

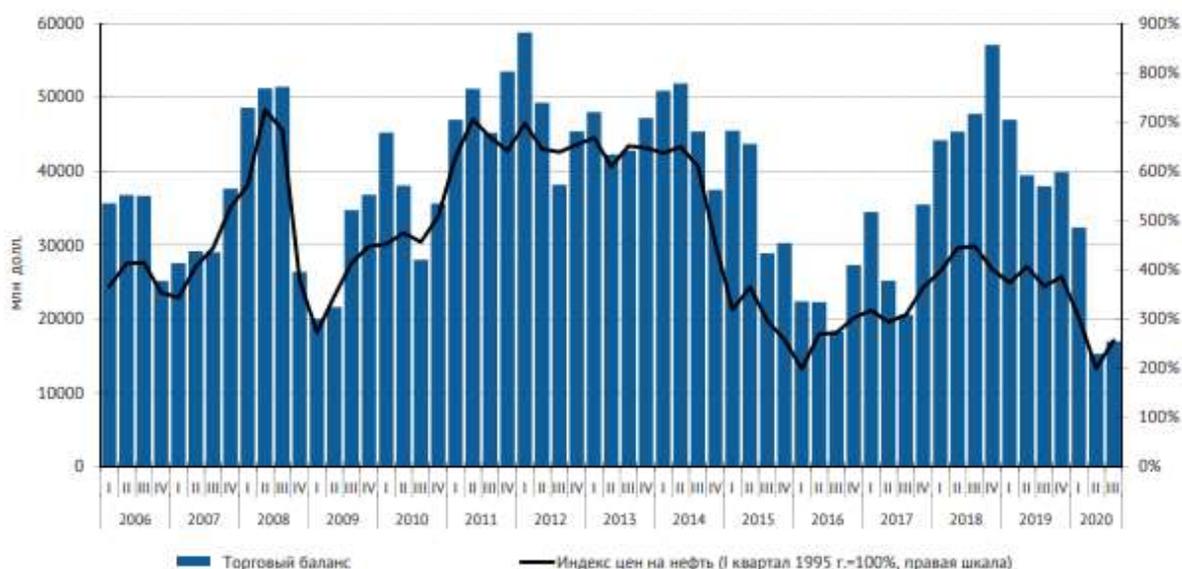


Рис. 1. Торговый баланс и динамика цен на нефть

<https://www.iep.ru/ru/publikacii/publication/monitoring-ekonomicheskoy-situatsii-v-rossii-26-128-oktyabr-2020-g.html>

медь, никель, продовольствие, продукция машиностроения) в III квартале 2020 г. даже немного вырос по сравнению с III кварталом 2019 г. (с 46 до 46,2 млрд долл.), а за первые три квартала 2020 г. составил 124,4 млрд долл., что всего на 3,3% ниже аналогичного показателя января-сентября 2019 г. (128,6 млрд долл.). В то же время значительный вклад в экспорт внес вывоз золота после приостановки его покупок Банком России, достигший в январе-июле 9,1 млрд долл. против 1,5 млрд долл. за аналогичный период прошлого года. Без учета вывоза золота снижение российского экспорта (за исключением нефти, нефтепродуктов и газа) за 9 месяцев составило 9,3%. Такая динамика значительно лучше изменения показателей вывоза сырой нефти (-41%), нефтепродуктов (-32%) и газа (-41%) за первые три квартала 2020 г.

В целом чистый отток капитала частного сектора в III квартале 2020 г. достиг 7,9 млрд долл. (в III квартале 2019 г. был зафиксирован нетто-приток в размере 1,9 млрд долл.) (рис. 2). Чистый вывоз капитала частным нефинансовым сектором за III квартал 2020 г. превысил 12,9 млрд долл. (нетто-приток за III квартал 2019 г. составлял 3,9 млрд долл.). Нетто-приток капитала в банковский сектор в III квартале 2020 г. достиг 5,1 млрд долл. (нетто-отток за III квартал 2019 г. — 2,0 млрд долл.). Превышение оттока капитала по финансовому счету над положительным сальдо счета текущих операций было компенсировано снижением международных резервных активов в размере 2,3 млрд долл. (+15,9 млрд долл. в III квартале 2019 г.), в результате чего на конец квартала валютные резервы составили 444,3 млрд долл. Сокращение валютных резервов связано с продажей иностранной валюты Банком России с марта 2020 г. в рамках бюджетного правила в результате падения цены на нефть ниже цены отсечения. Объем подобных продаж за III квартал 2020 г. составил 284,4 млрд руб. Помимо этого, снижение валютных резервов связано с продажей иностранной валюты из Фонда национального благосостояния (ФНБ) для оплаты приобретаемого правительством пакета акций Сбербанка. Напомним, что ежедневный объем продаж иностранной валюты, связанный с оплатой сделки, варьировался в зависимости от отклонения цены нефти марки Urals ниже уровня 25 долл./ барр. Данный механизм действовал до 30 сентября 2020 г. В августе-сентябре 2020 г. ЦБ РФ осуществил взаимозачет непроданного остатка валюты в рамках сделки по Сбербанку с суммами всех отложенных с 2018 г. покупок валюты и упреждающих продаж. Сальдо этих операций составило 185 млрд руб. Банк России планирует равномерно реализовать данный объем иностранной валюты в дополнение к регулярным операциям в рамках бюджетного правила в течение IV квартала 2020 г. В целом, несмотря на снижение валютных резервов, общий объем международных резервов за III квартал 2020 г. вырос на 2,6% до 583,4 млрд долл. за счет положительной переоценки в условиях роста цен на золото

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Социально-экономическое положение Ульяновской области¹⁰

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики по Ульяновской Области¹¹ в январе – июне 2020 года **полным кругом организаций – производителей** отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акциза и других аналогичных платежей) на 130424,8 млн. рублей, темп к соответствующему периоду прошлого года составил 80,3%.

Индекс производства составил к январю – июню 2019 года 87,9%, к июню 2019 года – 86,7%.

Таблица 1. Основные показатели социально-экономического развития Ульяновской области с января по июнь 2020 г. в млн. руб.

	Абсолютные данные 2020		В % к соответствующему периоду 2019	
	июнь	январь – июнь	июню	январю – июню
Индекс промышленного производства, %	104,9 ¹⁾	x	86,7	87,9
добыча полезных ископаемых	98,5 ¹⁾	x	55,6	55,0
обрабатывающие производства	107,5 ¹⁾	x	89,4	89,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	70,1 ¹⁾	x	66,4	89,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности: ²⁾	24577,1	130424,8	104,1	80,3
добыча полезных ископаемых	1200,3	5302,2	153,0	136,1
обрабатывающие производства	21386,9	106529,2	103,3	76,5
Оборот розничной торговли	16961,2	95516,5	98,2	97,4
Объем платных услуг населению	4016,0	26523,0	82,5	87,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство"	2361,7	10594,7	146,2	91,2
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	86,4	377,6	93,4	111,2
Индекс потребительских цен, %	100,48 ¹⁾	103,19 ³⁾	103,65	102,85
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	100,50 ¹⁾	101,74 ³⁾	103,37	103,31
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних предприятий и организаций (без организаций с численностью менее 15 человек) в фактических ценах за январь – апрель 2020 года	-426,1	358,4	- ⁴⁾	2,5 ⁴⁾
Задолженность крупных и средних организаций на 1 мая 2020 года				
дебиторская	x	121459,3	x	x
кредиторская	x	175997,1	x	x
Начисленная средняя заработная плата одного работника (по полному кругу предприятий), за май 2020 года				
номинальная, рублей	32567,1	31150,0	104,2	105,6

10 <https://uln.gks.ru/folder/44340>

11 Источник: <https://uln.gks.ru/folder/44340>

¹⁾ К предыдущему месяцу.

²⁾ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных платежей. Темп роста.

³⁾ К декабрю предыдущего года.

⁴⁾ Рассчитан с учетом изменения круга отчитывающихся предприятий и корректировки данных соответствующего периода 2019 года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Предприятиями, организациями и населением области в I полугодии 2020 года сдано в эксплуатацию 2000 жилых домов (3959 квартир) общей площадью 377,6 тыс. кв. метров. По сравнению с I полугодием 2019 года ввод жилья по области увеличился на 37,9 тыс. кв. метров (на 11,2%).

Кроме жилых помещений на территории области в январе – июне 2020 года введены в эксплуатацию объекты социального назначения: газовые сети протяженностью 25,3 км, автомобильные дороги с твердым покрытием протяженностью 14,0 км, три моста, гостиница на 53 места, 1469,7 кв. метров общей площади учебно-лабораторных зданий высших учебных заведений, торгово-офисный центр и три культовых сооружения.

Введены производственные объекты: помещения для крупного рогатого скота – на 0,2 тыс. мест, зерносеменовохранилище – на 3,5 тыс. тонн единовременного хранения, завод по убою крупного рогатого скота с мясопереработкой на 45 тонн в смену, трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – на 16,0 тыс. кВ.А, внутривладельческий водопровод – 2,7 км, станция технического обслуживания легковых автомобилей, магазины с торговой площадью 12,6 тыс. кв. метров, общетоварные склады – на 3,2 тыс. кв. м общей площади, предприятия общественного питания на 75 посадочных мест и два гаража на 54 машиноместа.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Растениеводство. Общая посевная площадь сельскохозяйственных культур под урожай 2020 года в хозяйствах всех категорий составила 1054,1 тыс. гектаров, что на 7,4 тыс. гектаров (0,7%) меньше, чем было посеяно под урожай прошлого года. Площадь, занятая зерновыми и зернобобовыми культурами, увеличилась на 5,8 тыс. гектаров (0,9%). Увеличились посевы озимой пшеницы на 12,3% и озимой ржи на 63,4% к прошлому году. Посевы яровых зерновых уменьшились на 8,8%, в том числе: пшеницы на 6,0%, ячменя на 5,3%, овса на 1,2%, гречихи на 18,9%. Увеличились посевы кукурузы на зерно на 45,9%, проса на 5,0%. Площадь под техническими культурами увеличилась на 5,9 тыс. гектаров (на 2,2%), за счёт посевов подсолнечника на 5,9%, ярового рапса на 41,6%; сократились площади, занятые льном-кудряшом на 17,1%, рыжиком на 64,0%, соей на 14,2%, горчицей на 62,6% и сахарной свеклой на 19,8%. Посевные площади кормовых культур уменьшились на 13,6%, картофеля и овощебахчевых культур на 2,3%.

В структуре посевов удельный вес зерновых и зернобобовых культур составил 61,4% (60,4% в прошлом году), технических культур – 25,5 (24,8), кормовых культур – 11,2% (12,9%). Удельный вес площадей картофеля и овощебахчевых культур составил 1,9%, (1,9% в прошлом году).

Озимые культуры на зерно в хозяйствах всех категорий сохранились на площади 307,4 тыс. га. Гибель посевов всех озимых культур составила 6,1 тыс. га (1,9%).

Данные о посевных площадях в хозяйствах всех категорий под урожай 2020 года

	2020, тыс. га	В % к предыдущему году
Вся посевная площадь	1054,1	99,3
Зерновые и зернобобовые	646,8	100,9
Сахарная свёкла (фабричная)	10,1	80,2
Подсолнечник на зерно	225,4	105,9
Картофель	14,2	96,2
Овощи	5,3	101,9

ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

	Январь – апрель					
	человек		2020 к 2019		на 1000 человек населения ¹⁾	
	2020	2019	прирост (+), снижение (-)	в %	2020	2019
Родившихся	3352	3487	-135	96,1	8,3	8,6
Умерших	5914	5952	-38	99,4	14,6	14,6
в том числе детей в возрасте до 1 года	13	12	1	108,3	3,6 ²⁾	3,1 ²⁾
Естественная убыль	-2562	-2465	x	103,9	-6,3	-6,0
Браков	1415	1525	-110	92,8	3,5	3,7
Разводов	1249	1427	-178	87,5	3,1	3,5

¹⁾ Показатели помесечной регистрации приведены в пересчете на год.
²⁾ На 1000 родившихся живыми.

В целом по области в январе – апреле 2020 года, число умерших превысило число родившихся в 1,8 раза (в январе – апреле 2019 года – в 1,7 раза).

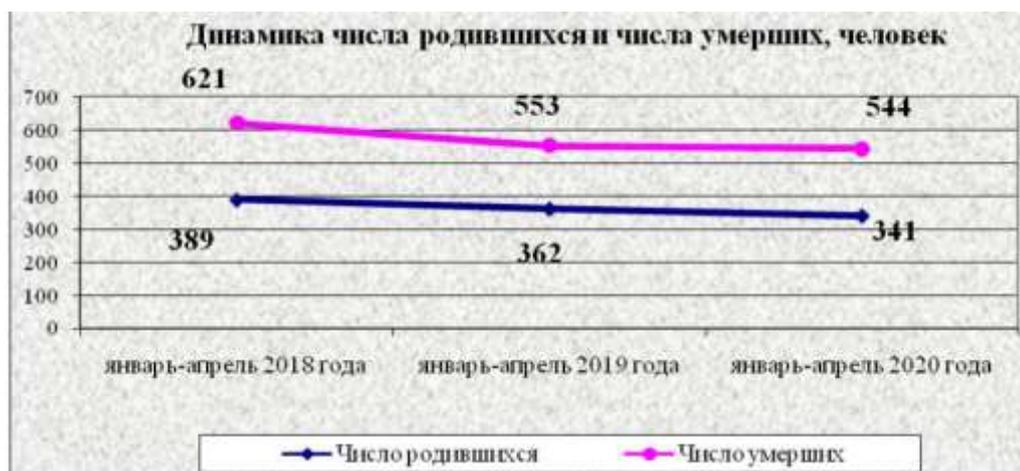
МИГРАЦИЯ НАСЕЛЕНИЯ

	Январь – апрель 2020			Январь – апрель 2019		
	число прибывших	число выбывших	миграционный прирост (+), снижение (-)	число прибывших	число выбывших	миграционный прирост (+), снижение (-)
Миграция – всего	6274	6236	+38	8273	8535	-262
из нее: в пределах России	5594	5862	-268	7385	8330	-945
в том числе: внутрирегиональная	2640	2640	–	3995	3995	–
межрегиональная	2954	3222	-268	3390	4335	-945
международная миграция	680	274	+306	888	205	+683
в том числе: со странами СНГ	591	318	+273	685	182	+503
с другими зарубежными странами	89	56	+33	203	23	+180
Внешняя для региона миграция	3634	3596	+38	4278	4540	-262

Численность постоянного населения города Димитровграда на 1 января 2020 года по официальным данным составила 113,5 тыс. человек. По данным Ульяновскстата в городе Димитровграде в январе-апреле 2020 года родилось 341 малыш и число родившихся уменьшилось на 21 человек (94,2%) по отношению к уровню прошлого года (362 человека). Умерло 544 человека и число умерших уменьшилось на 1,6% (553 человека)12.

Соответственно, естественная убыль населения в январе-апреле 2020 года составила 203 человека, что на 12 человек больше, чем в прошлом году (191 человек).

12 https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http://dimitrovgrad.ru/city/Investicionnaya_privlekatelnost/Ekonomika/06.2020.docx



Численность трудоспособного населения города Димитровграда на 1 января 2020 года по предварительным данным составляла 54,6% или 62,0 тыс. человек. 69,7% трудоспособного населения заняты в экономике города, в том числе 27533 человека работают на крупных и средних предприятиях города. На малых предприятиях численность работников составила 12391 человек. Также на территории города зарегистрировано и работает 3282 индивидуальных предпринимателя. Уровень официально зарегистрированной безработицы по городу Димитровграду на 1 июля 2020 года составил 4,11% от трудоспособного населения. Число безработных составило 2338 человек. По области данный показатель составил 3,62%. За отчетный период нашли доходное занятие 305 человек, что составляет 3,1% из общего числа граждан, обратившихся в службу занятости за содействием в поиске подходящей работы. Коэффициент напряженности на рынке труда составил 0,9 человека на одну вакансию.

Средняя начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям в январе- мае 2020 года составила 35144,1 рубля, темп роста к соответствующему периоду прошлого года 106,4%. Среднесписочная численность работников на данных предприятиях за отчетный период составила 27533 человека, что на 0,6% меньше по отношению к соответствующему уровню прошлого года.



Сводный индекс потребительских цен по Ульяновской области в июне 2020 года по отношению к декабрю 2019 года составил 103,2%, в том числе: - продовольственные товары – 104,8%; - непродовольственные товары – 102,6%; - платные услуги – 101,6%.

Промышленность

По официальным данным Ульяновскстата в январе-июне 2020 года отгружено товаров собственного производства и оказано услуг на крупных и средних предприятиях на сумму 12176,0 млн. руб. и отношение к уровню прошлого года составило 88,6%. Промышленностью города произведено продукции на 9502,2 млн. руб. (81,8%), в том числе обрабатывающие производства на сумму 7630,3 млн. руб. или 81,7% к уровню прошлого года. Доля обрабатывающих производств в общем объеме промышленности составляет 80,3%.

Текущая ситуация с распространением COVID-19 в мире¹³

По данным Worldometers, на 1 октября 2020 г. количество заболевших COVID-19 в мире составило около 34,1 млн человек (на 1.09.2020 – 25,7 млн), а число умерших преодолело психологический порог в 1 млн человек (на 1.09.2020 – 856 тыс.). Всего в мире продолжали болеть свыше 7,7 млн человек, выздоровели около 25,4 млн человек. В сентябре зачастую фиксировалось более 300 тыс. заболевших в день – вплоть до более чем 360 тыс., что говорит об ускорении пандемии.

Основной прирост приходится на Индию (которая за сентябрь вышла на 2-е место в мире по количеству заболевших), США, страны Латинской Америки и Карибского бассейна (Бразилия, Аргентина, Колумбия). В то же время существенно вырос уровень заболеваемости в европейских странах. Наибольший прирост был отмечен, например, во Франции (12 845 заболевших за сутки 30 сентября), Испании (11 016), Великобритании (7 108). Повышение уровня заболеваемости к концу сентября зафиксировано в Израиле и России, которая сохраняет 4-ю позицию среди стран мира по общему количеству заболевших: на 1 октября число заболевших превысило 1,176 млн человек. Более половины всех новых случаев (как и в сентябре) регистрируется в трех странах – Индии, США, Бразилии. Согласно оценкам экспертов МПТ1, коэффициент распространения коронавируса R_t по сравнению с концом августа значительно вырос во многих странах – прежде всего за счет роста числа социальных контактов (в том числе за счет возобновления туристических поездок, очной работы, деятельности образовательных организаций).

1. Сентябрь-2020: COVID-19 в России и мире

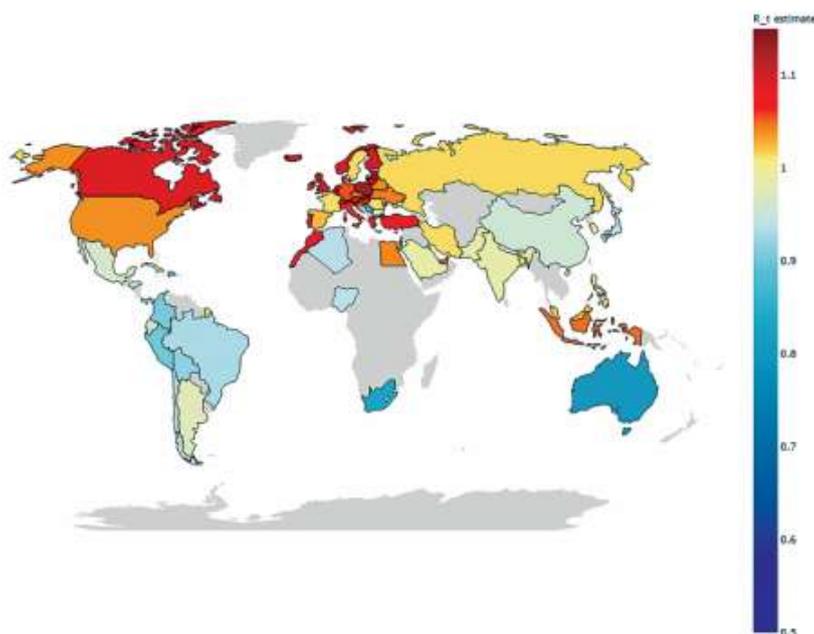
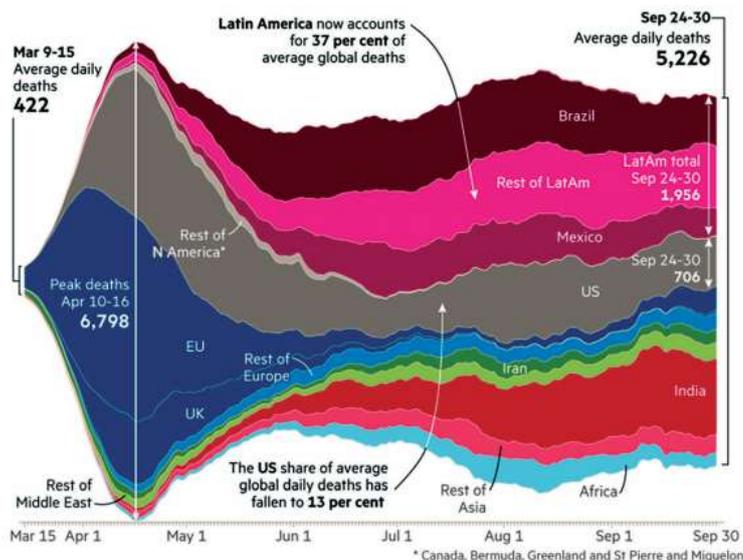


Рис. 1. Оценка коэффициента R_t по состоянию на 29.09.2020

Источник: <https://www.iep.ru/ru/monitoring/sentyabr-2020-covid-19-v-rossii-i-mire.html>

В сентябре повсеместно стали появляться сообщения о начале «второй волны» пандемии коронавируса. Официально начало «второй волны» объявлено в десяти европейских странах, включая Францию, Великобританию, Австрию, Испанию, Польшу, Нидерланды. Одними из первых решение объявить о приходе «второй волны» вируса приняли власти Чехии, где – наряду с Албанией, Болгарией, Северной Македонией и Черногорией – обновлены рекордные показатели случаев заболевания с начала года. В 21 штате США

¹³ Миниторинг экономической ситуации в России. Тенденции и вызовы социально-экономического развития 2020 №25(127) Октябрь



Источник: <https://www.iep.ru/ru/monitoring/sentyabr-2020-covid-19-v-rossii-i-mire.html>

ежедневное количество новых случаев продолжает расти, в 18 штатах прирост остается стабильным. Продление карантинных мер в стране до 2021 г. было принято властями Армении. Одни из самых строгих карантинных ограничений, в частности, запрет на удаление от места проживания более чем на 1 километр, действуют в Израиле. При этом возникает противоречие между карантинными ограничениями и правами граждан на участие в социальной жизни, поэтому карантин в Израиле разрешает участие в митингах, религиозных мероприятиях

Текущая ситуация с распространением COVID-19 в России

По состоянию на 30.09.2020 г. в России зарегистрировано 1 176 286 случаев заболевания (т.е. прирост в сентябре составил 17,6%) (рис. 5–6). Если в конце августа наступление «второй волны» в России только ожидалось, то спустя месяц данный прогноз подтвердился. На это указывает ряд фактов:

- число новых выявленных случаев заболевания в нашей стране приближается к рекордным значениям (а без учета Москвы превысило майские значения), причем скорость роста объемов тестирования не может полностью объяснить данную тенденцию;

- согласно данным Роспотребнадзора о числе граждан, находящихся под наблюдением, всплеск заболеваемости пришелся на середину сентября;

- рекордное число новых выявленных случаев наблюдается в Республике Алтай, Кемеровской области, Республике Удмуртия, Республике Крым и Ставропольском крае, а также по субъектам Федерации, входящим в состав Южного федерального округа;

- число официально болеющих (т.е. выявленных инфицированных с положительным тестом полимеразной цепной реакции (ПЦР) за вычетом умерших непосредственно от коронавируса и выписанных из больниц) достигает пиковых значений во всем большем числе регионов. представители системы здравоохранения связывают до 85% случаев заболевания с пренебрежением гражданами средствами индивидуальной защиты, посещением массовых мероприятий и мест скопления людей. В связи с ростом числа случаев заболевания в сентябре возросла нагрузка на систему здравоохранения и увеличилась заполняемость коечного фонда: по состоянию на 28 сентября доля свободных койко-мест составляла 31%. В целях повышения социальной дисциплины в части соблюдения мер предосторожности в общественных местах в Москве усилен контроль за соблюдением масочного режима на предприятиях торговли и объектах транспортной инфраструктуры, объявлено о досрочном наступлении продолжительных каникул в школах. Региональные и местные власти также выпускают и распространяют рекомендации о соблюдении режима самоизоляции и возобновлении удаленного формата работы предприятий. В Москве с 28 сентября по 28 октября гражданам в возрасте старше 65 лет, имеющим хронические заболевания, рекомендовано минимизировать социальные контакты и находиться дома. Не менее 30% (рекомендательно до 50%) сотрудников столичные предприятия и организации обязаны

Прогнозы дальнейшего развития ситуации

Специалисты Института показателей и оценки здоровья (IHME) Вашингтонского университета ожидают, что, если сохранятся текущие меры безопасности («ослабленные»), начало экспоненциального роста смертности и новых выявленных случаев в России проявится уже во 2-й половине октября – 1-й половине ноября. Прогноз также показывает, что к 1 ноября потребность в реанимационных койках может вдвое превысить их сегодняшнее количество. В случае введения более жестких ограничительных мер (или в случае установления более строгого контроля за выполнением существующих) можно, полагают эксперты IHME, избежать тяжелых последствий, которые неминуемо приведут к введению карантина. В модели IHME рассмотрены три сценария: продолжение смягчения ограничений (несоблюдение имеющихся), ввод новых ограничительных мер, полный контроль (повсеместное ношение масок, локдаун). На динамику дальнейшего распространения коронавируса в мире будет оказывать влияние в первую очередь похолодание в северном полушарии. Другие вирусные заболевания подвержены сезонным колебаниям и наиболее активны в холодное время года. Кроме того, приближающийся сезон гриппа и ОРВИ способствует усилению осложнений, в связи с чем заболевание может протекать тяжелее и дольше. Также вирус мутирует: в настоящее время все чаще стала встречаться мутация G6143, с которой вирус передается значительно быстрее предыдущей версии.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

На основании анализа документации и осмотра объекта оценки, а также анализа наиболее эффективного использования было выявлено, что на момент оценки объект используется в качестве нежилого встроенного помещения свободного (торгово-офисного) назначения.

Таким образом, объект оценки можно отнести к сегменту рынка коммерческой недвижимости свободного (торгово-офисного) назначения.

Дополнительно для определения класса недвижимости, к которому можно отнести оцениваемый объект недвижимости, приводится классификация сегмента помещений коммерческой недвижимости, к которым наиболее точно относится текущее свободное (торгово-офисного) назначения.

5.3. Классификация помещений объекта оценки

Определение класса здания

Оценке подлежит Нежилое помещение, Нежилое помещение, общей площадью 46 кв.м. расположенное по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3.

На основании анализа документации и осмотра объекта оценки, а также анализа наиболее эффективного использования было выявлено, что на момент оценки объект используется в качестве нежилого встроенного помещения свободного (торгово-офисного) назначения.

Таким образом, объект оценки можно отнести к сегменту рынка коммерческой недвижимости свободного (торгово-офисного) назначения.

Дополнительно для определения класса недвижимости, к которому можно отнести оцениваемый объект недвижимости, приводится классификация сегмента помещений свободного (торгово-офисного) назначения.

Классификация помещений свободного назначения

К помещению свободного назначения можно отнести следующее:

- жилые объекты;
- жилые помещения;
- коммерческие центры;
- складские помещения;
- торговые комплексы;
- медицинские,
- образовательные учреждения;
- общественные здания
- прочие виды.

Классификация ПСН

ПСН в недвижимости можно классифицировать следующим образом в зависимости от предназначения помещения:

1. Помещение свободного назначения класса «люкс». Такие здания дорогие, т.к. располагаются в исторических частях города. Здесь необычная архитектура и стиль, ремонт помещений сделан качественно и в современном стиле. Зачастую помещение уже снабжено камерами видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией.
2. Помещение свободного назначения класса «премиум». Сооружения такого типа располагаются рядом со всеми необходимыми человеку местами: административные сооружения, автобусные остановки, станции метро и пр. Эти помещения современного типа, высота потолков составляет 4-6 метров, имеются системы видеонаблюдения, охраны, пожарной сигнализации, надземная и подземная парковки и прочие удобства. Аренда таких зданий затратная и в большей степени предназначена для коммерческих организаций.
3. Помещение свободного назначения класса «стандарт». Эти здания напоминают эпоху советского времени. Высота потолков — не более 3,5 метров, сами помещения оборудованы старыми вещами (тесные лифты, нецелесообразная планировка, старый ремонт). Зато аренда намного дешевле. В большей степени такие помещения арендуются по отдельным комнатам.
4. Помещение свободного назначения класса «эконом». Располагаются в жилых домах, имеется отдельный вход. Такие помещения небольшого размера и предназначены для малого предпринимательства. Это могут быть небольшие магазины, предприятия, какие-либо мастерские, парикмахерские и пр.

Помещение свободного назначения (далее – ПСН) могут иметь разную площадь, которую при размещении офисов, торговых точек легко можно разделить, установив быстровозводимые перегородки и организовав нужное количество отсеков.

Приведенные выше характеристики позволяют отнести помещение объекта оценки к сегменту коммерческой недвижимости свободного назначения класса стандарт.

5.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости в РФ

За прошедшие четыре месяца после постепенного снятия ограничительных мер (июнь-сентябрь) восстановление рынка отмечается во всех сегментах недвижимости¹⁴. В офисном и складском секторе стабилизировался уровень вакансии, продолжается рост арендных ставок, в торговых центрах растет посещаемость по сравнению с первыми неделями после открытия.

Тем не менее, по мнению экспертов рынка, опрошенных "Интерфаксом", далеко не по всем показателям удалось вернуться к уровню прошлого года — новое строительство и объем сделок остаются ниже показателей прошлого года. Посещаемость торговых центров, скорее всего, до конца года не вернется к докризисным. В сегменте офисной недвижимости полноценного восстановления рынка пока не наблюдается: спрос по-прежнему сдержанный, девелоперы также с осторожностью выводят проекты на рынок. Активными на рынке остаются либо крупные компании с большим количеством ресурсов, которые еще до пандемии планировали арендовать или купить крупные объемы офисов, либо операторы гибких офисных пространств, несмотря на очевидное снижение спроса на продукты этого сегмента наравне с классическими офисами", — рассказала Ольга Широкова, директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank.

В офисном сегменте за первые девять месяцев 2020 года ставка аренды выросла на 4% ожидается, что до конца года данный показатель останется стабильным", — добавляет заместитель руководителя департамента исследований и аналитики Cushman & Wakefield Татьяна Дивина. В целом, эксперты сходятся в том, что падения рынка не случилось, однако очередной подобный шок может усилить негативные последствия. Если второй волны не произойдет, ситуация будет развиваться благоприятно. Опасения экспертов вызывает только рост вакансии. Пока она выросла на 2,9 п.п. и достигла 12,1%.

¹⁴ https://realty.interfax.ru/ru/analytics/market_overview/121378/

Доля свободных площадей в целом на рынке сохраняется на относительно низком уровне. Во II квартале было зафиксировано увеличение этого показателя на 0,6 п.п. до 10%. По предварительным итогам в III квартале возможен рост до 10,7%. При этом мы наблюдаем заметное увеличение рынка субаренды (за II квартал рост составил 93%) и помещений, которые предлагаются с целью замены текущего арендатора", — привела данные своей компании Татьяна Дивина.

Очевидно, что многие компании будут использовать гибкий подход, позволяя сотрудникам работать из дома по определенному графику. Однако принятие соответствующих решений компаниями требует времени, тем более требует времени переговоры с арендодателями в случае, если необходимо оптимизировать площади, — напоминает Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL.

Перспективы на вырост

В целом инвестиции в коммерческую недвижимость в России по итогам третьего квартала достигли 58 млрд руб. Как отмечают в CBRE, такой результат сопоставим со значением во II квартале (57 млрд рублей), однако уступает на 19% показателю в аналогичном периоде 2019 года (72 млрд рублей). При этом, по итогам первых девяти месяцев года наблюдается незначительная положительная динамика рынка благодаря сильному I кварталу (объем вложений составил 180 млрд рублей против 166 млрд рублей, увеличившись на 8%).

"Несмотря на непредсказуемое развитие ситуации в связи с пандемией в этом году, мы предполагаем, что объем инвестиций в недвижимость в 2020 году не будет ощутимо ниже значения прошлого года (248 млрд рублей)", — оптимистично прогнозирует CBRE.

Еще одним хорошим сигналом является тот факт, что доля иностранных инвестиций, которая во II квартале 2020 года упала до минимального 1% в объеме сделок, в III квартале выросла до 14%. Зарубежные вложения были сформированы как ближневосточным и азиатским капиталом (компании PLT, Корейский культурный центр), так и европейским (турецкая компания ENKA).

Эксперты считают, что важным фактором для дальнейшего развития событий будут результаты четвертого квартала текущего года.

Игроки рынка будут внимательно смотреть как на операционные, так и макроэкономические показатели, потому что именно последний квартал этого года будет определять динамику восстановления следующего года. Учитывая текущие прогнозы и принимая во внимание фактор неопределённости относительно ограничительных мер в осенне-зимний период, можно предположить, что к устойчивому росту рынок недвижимости вернется не ранее второй половины-конца следующего года", — резюмирует Дивина.

Рынок коммерческой недвижимости г. Ульяновской области

Рынок торговой недвижимости Ульяновской области представлен как крупными концептуальными торговыми комплексами, так и малоформатными объектами. Наибольшую долю предложения занимают торговые центры районного и регионального форматов (48% и 27% общей площади, соответственно). Крупнейшими торговыми центрами, например, в Ульяновске являются ТРЦ Аквамолл арендопригодной площадью 46 тыс. кв. м.¹⁵

Наибольшее количество торговых площадей расположено правобережной части города (56%), из них 37% - на окраине и 19% - в приближенных к центру районах. В настоящее время в стадии строительства и проектирования нет ни одного современного торгового центра. Рынок недвижимости торговых площадей Ульяновска развит, на нем представлены различные крупные торговые центры, наблюдается тенденция роста рынка за счет строительства новых торговых объектов. Обеспеченность качественными торговыми площадями составляет порядка 494 кв. м арендопригодной площади на 1000 чел. населения. В течение анализируемого периода качественных торговых объектов в городе введено не будет.

¹⁵ В связи с отсутствием в открытых информационных источниках анализа рынка коммерческой недвижимости рп. Мулловка, Оценщик приводит анализ по областному центру – г. Ульяновску. В качестве источника информации для анализа рынка коммерческой недвижимости г. Ульяновска использовались данные из открытых источников информации: сайты крупных риэлтерских компаний, информационные порталы

В течение анализируемого периода роста инвестиций в сегмент качественной торговой-офисной недвижимости (свободного назначения) области наблюдаться не будет, из-за экономического спада, вызванный распространением коронавирусной инфекцией (COVID-19). В краткосрочной перспективе также не прогнозируется роста инвестиционной активности: в стадии строительства и проектирования нет ни одного объекта. Перспективы рынка торговой недвижимости оцениваются как средние, рынок торговой недвижимости области практически насыщен. В краткосрочной перспективе на рынке торговой-офисной недвижимости существенного роста уровня спроса не ожидается. Прогнозируется, что спрос останется на прежнем уровне, а для наиболее привлекательных объектов сохранятся высокие показатели заполняемости арендной площади. Согласно прогнозам аналитиков существенных изменений базовых ставок аренды в торговых центрах в течение года не ожидается.

Ослабление ограничений в середине III квартала и резкое снижение процентных ставок в июне, не повлияв на курс рубля, укрепили надежды на восстановление роста ВВП чуть более чем на 3% в 2021 г., по прогнозам Oxford Economics.

5.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект.

Оценщик провёл анализ рынка предложений по купле-продаже и сдачи в аренду нежилых встроенных помещений свободного (торгово-офисного) назначения.

При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах согласно данным открытых источников интернет-ресурсов. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Выборка аналогов представлена по предложениям продажи нежилых встроенных помещений представлена ниже:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 10. При мониторинге рынка купли-продажи нежилых помещений торгово-офисного назначения были выявлены следующие предложения:

№	Адрес	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Состояние помещения	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м с НДС	Описание объявления	Дата предложения	Источник
1	Ульяновская область, Димитровград, ул. Победы, 9	Внутри квартала	122	1 эт. из 9 эт.	Рабочее состояние	3 900 340	31 970	Продается помещение 122 кв.м. в центре района Порт. Все вопросы по телефону	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/234605865/
2	Ульяновская область, Димитровград, Мулловское ш., 47В	Внутри квартала	326	2 эт/2эт.	Качественная отделка	9 000 000	27 607	Продается оздоровительный комплекс в 2 этажа, площадью 326 кв.м. Отличные подъездные пути, нет проблем с парковочным местом. Капитальный ремонт, собственные газовое отопление и водоснабжение. Состоит из зала отдыха, тренажерный зал, бильярдный зал. Сауна, бассейн с системой водоочистки 3*10м, самая глубокая точка 1.7 м. Детская зона, массажное кресло. Каждая комната оборудована мягкой мебелью и развлекательной техникой. Персонал обученный, работает с открытия, готов перейти к новому владельцу. Земля и здание в собственности, без обременения. Постоянная прибыль. Дополнительные вопросы по телефону.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/212900900/
3	Ульяновская область, Димитровград, просп. Ленина, 17А	Внутри квартала	100	1 эт/9 эт.	Рабочее состояние	4 050 000	40 500	Продам помещение свободного назначения (в настоящее время используется как торговое) 100 кв м. в центре соцгорода на очень проходном месте. Помещение находится за ДК "Восход", в центре самого оживленного района город. Имеется стабильный арендатор, наработанное место. Можно использовать под любое направление деятельности - магазин, кафе, офис и др.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/233373594/

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

4	Ульяновская область, Димитровград, ул. Славского, 18Б	Внутри квартала	201	цоколь/ 12 эт	Под черновую отедлку	1 400 000	6 965	Продам нежилое помещение по Славского, 18б. Площадь 201 кв.м. Помещение свободного назначения, можно использовать под фитнесзал, офисы, бытовые услуги и т. п. Расположено в цоколе жилого дома. 2 отдельных входа один со стороны подъездов, второй с торца дома. Документы оформлены. Рассмотрим любые варианты расчетов. Возможна рассрочка, обмен на квартиру или на автомобиль. Арт. 43101089	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/242353558/
5	Ульяновская область, Димитровград, просп. Ленина, 37	Внутри квартала	134	1 эт/5 эт.	Рабочее состояние (в среднем состоянии)	2 948 000	22 000	Продам нежилое помещение по адресу Ленина, 37. Общая площадь 135 м кв. Центральное отопление, вода. Можно в рассрочку.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/232475088/
6	Ульяновская область, Димитровград, Свирская ул., 21А	Внутри квартала	200	1 эт/10 эт.	Рабочее состояние	4 200 000	21 000	Продается от застройщика помещение со свободной планировкой. Можем сделать все под вас, под ключ. Общая площадь 200 кв м, отдельный вход, парковка. Цена указана за всю площадь на данном этапе.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/169906461/
7	Ульяновская область, Димитровград, Московская ул., 40	Внутри квартала	169,4	1 эт/5 эт.	Рабочее состояние	6 000 000	35 419	Продается торговое помещение в центре Первомайского района, 1-я линия, 2 (два) отдельных входа. Возможно разделение на два отдельных помещения. Отличная транспортная доступность. Густонаселенный район. Центральные коммуникации. Помещение светлое, окна с увеличенными проемами. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Возможность разделения на два отдельных помещения. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС!	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/233654890/
8	Ульяновская область, Димитровград, ул. Гагарина, 19	На красной линии	72	цоколь/ 2 эт.	Рабочее состояние	2 250 000	31 250	Продам торговое помещение в центре старого города, 72кв.м, Гагарина 19, отдельный вход, видео наблюдение, хороший ремонт, пожарная охрана. Цена 2.250.000 Рассмотрим обмен на квартиру	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/233451953/

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

9.	Ульяновская область, Димитровград, ул. 3-го Интернационала, 82	На красной линии	1800	2 эт/2 эт.	Рабочее состояние	32 400 000	18 000	Торговые площади в центре города. Второй этаж, входы с улицы Гагарина, и со двора. В шаговой доступности :административный центр города, банки, торговые центры, парк, кинотеатр, автовокзал. Возможна как продажа, так и сдача в долгосрочную аренду. Возможен торг, в разумных пределах.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/237087492
10	Ульяновская область, Димитровград, Комсомольская ул., 113	На красной линии	228	подвал/3 эт.	Рабочее состояние	6 612 000	29 000	Продаются площади торгового или свободного назначения от 115 кв.м. до 650 кв.м. (115 кв.м., 223 кв.м., 428 кв.м., 650 кв.м.) Располагаются в центре города Димитровграда в торговом доме Мелекесский по адресу ул.Комсомольская д.113. Здание кирпичное, 3-х этажное + цокольный этаж. Рядом располагается Администрация г.Димитровграда, Пенсионный фонд и прочие гос.учреждения. А также новый парк духовности, популярный у жителей. Огромная парковка, удобный проход для пешеходов и проезд для автомобилей, это транспортный узел города. Вся продаваемая площадь - торговая, отличная планировка. В здании большая проходимость, работает супермаркет "Пятерочка". Электрическое напряжение и 220 В, и 380 В, отопление центральное. Документы готовы к продаже.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/221979998/
11	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Юности, 5	На красной линии	147,9	4 эт/5 эт	Рабочее состояние	518000 0	35 024	Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 147.90 кв.м. Помещение расположено на 4 этаже 5 этажного дома. Центральное отопление. Электричество есть, напряжение сети 220 В + 380 В 15 кВт. Помещение класса С+. Общий вход с улицы. Ульяновская область по адресу Юности г. Ульяновск. Арт. 34742408	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/235253588/
12	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Репина, 53	Внутри квартала	24	1 эт/9 эт.	Рабочее состояние	790000	32 917	На продажу нежилое помещение свободного назначения 24 кв.м. без обременения. 1 собственник. Сан узел. Рядом торговые центры, остановки.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/242439342/

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 11. При мониторинге рынка сдачи в аренду нежилых помещений торгово-офисного назначения были выявлены следующие предложения:

№	Адрес	Тип объекта	Площадь, кв. м	Ремонт	Цена, руб./кв. м в год	Учет НДС	Операционные затраты	Текст объявления	Дата предложения	Источник
1	Ульяновская область, Димитровград, просп. Димитрова, 2А	Торговое помещение в ТЦ	200	Рабочее состояние	4 200	УСН (включен)	Не включены	Сдается в аренду помещение в г. Димитровград. Помещение находится на цокольном этаже (есть окна) отдельно стоящего двухэтажного здания. Площадь от 200 до 550 кв.м. Отлично подойдет под офис, пищевое производство, кафе, кальянную, магазин и т.д. Плюсы помещения: Есть ремонт и все коммуникации На 1 этаже расположен продуктовый супермаркет Рядом транспортная остановка, спальный район, проездное место Хорошая большая парковка	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.commercial/236783227/
2	Ульяновская область, Димитровград, просп. Димитрова, 18	Помещение свободного (офисного) назначения в жилом доме	150	Рабочее состояние	6 000	Включен	Не включены	Подыскиваете хорошее помещение для своего офиса? У нас есть отличный вариант для Вас! Сдается в аренду комплекс офисных помещений в отличном состоянии общей площадью 150 кв.м., в многоквартирном жилом доме, расположенном в крупном и самом престижном жилом районе города. Преимущество первый этаж, первая линия, наличие систем вентиляции и кондиционирования, современная офисная мебель, красивые межкомнатные двери, навесные потолки. Развитая инфраструктура, удачный подъезд к офису, близкое расположение автобусных остановок с маршрутами во все направления города.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.commercial/236049796/
3	Ульяновская область, Димитровград, ул. Юнг Северного Флота, 8	Торговое помещение (помещение свободного назначения) в ТЦ	100	Рабочее состояние	3 600	Включен	Включены	Предлагаем Вам в аренду нежилое помещение расположенное на втором этаже в здании магазина Магнит (1 этаж). Аренда от собственника. Общая площадь здания 14 400 кв.метров. Якорным арендатором на втором этаже здания является магазин бытовой техники М-видео, Ювелирный магазин АЛМАЗ-ХОЛДИНГ. Ранее в данном помещении размещался магазин ЦентОбувь. В помещение имеется оборудование для размещения товара, смотрите фото. Оборудование можем Вам продать, либо сдать в аренду, стоимость обсуждается. Оборудование новое.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.commercial/226764748/

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

4	Ульяновская область, Димитровград, ул. 3-го Интернационала, 88	Торговое помещение (помещение свободного назначения) в административном здании	107	Рабочее состояние	3 729	УСН (включен)	Не включены	Центр города. Помещения просторные светлые. Доступ в помещения круглосуточный.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.commercial/230946267/
5	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Пензенский бул., 11	Помещение свободного (офисного) назначения в жилом доме	75	Рабочее состояние	4 200	УСН (включен)	Не включены	В Аренду помещение под ваши цели, расположенное на первом этаже многоквартирного жилого дома. Площадью, 20, 45, 75 кв. м. Есть все коммуникации. Рядом расположены школы, детские сады, медсанчасть.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.commercial/240914971/
6	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Пензенский бул., 24	Помещение свободного (торгового) назначения в жилом доме	200	Рабочее состояние	5 400	Включен	Не включены	Сдам торгово-офисное помещение, общей площадью 200 кв.м. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: + 1 этаж жилого дома; + отдельный вход, запасной выход; + пандус в наличии; + удовлетворительное состояние; + высота потолков 2,8м.; + разрешенная мощность 20кВт; + свой санузел, вода; + круглосуточный доступ для арендаторов; + центральное отопление; + общая парковка на 20 мест. Рассматривается разделение. Стоимость аренды - 450 руб/кв.м. в месяц. От собственника. Без комиссии. Арт. 33267583	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.commercial/237267566/

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

7	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Львовский бул., 16	Помещение свободного (офисного) назначения в жилом доме	334,7	Рабочее состояние	2 582	Включен	Не включены	Сдам помещение, общей площадью 334, 7 кв. м. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: - 1 этаж; - отдельный вход, запасной выход; - доступ для арендатора 24/7; - центральное отопление; - свой санузел, вода; - естественная вентиляция; - есть возможность повесить рекламную вывеску. - частично меблировано под офис	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.commercial/239694445/
8	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, просп. Академика Филатова, 18	Помещение свободного (торгового) назначения в жилом доме	65	Рабочее состояние	7 385	Включен	Не включены	В аренду нежилое помещение под магазин, пекарня, аптека. цена договорная.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.commercial/234062161/
9	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Львовский бул., 7	Помещение свободного (торгового) назначения в ТЦ	86	Рабочее состояние	3 489	Включен	Не включены	Сдаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, на срок от 11 месяцев. Общая площадь 86 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 2 этажного дома. Центральное отопление. Централизованная канализация. Электричество есть, напряжение сети 220 В. Отдельный вход с улицы. Свободная парковка. Ульяновская область по адресу Львовский бульвар, в Заволжском районе г. Ульяновск. Арт. 42994221	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.commercial/242416118/
10	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, просп. Созидателей, 12А	Помещение свободного (торгового) назначения в ТЦ	746	Рабочее состояние	3 009	УСН (включен)	Не включены	Сдаётся помещение свободного назначения. Возможно использовать под офисы, спортивный зал и т.п. Помещение светлое, теплое, с большим количеством окон. В наличии витражное остекление. Открытая планировка. Лестница на 3 этаж. Лифта нет. Запасные выходы. Охранная сигнализация. Собственная парковка для автомобилей. В шаговой доступности остановки общественного транспорта. На 1 этаже здания магазин Гулливер. Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, охранная сигнализация . Номер в базе: 4692064.	Актуально на дату оценки	https://ulyanovsk.commercial/241178562/

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по продаже встроенных помещений коммерческого назначения в пределах города Димитровграда, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Таблица 12. Диапазон рыночной стоимости руб./ 1 кв. м свободного (торгово-офисного) назначения в Димитровграде

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м , руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
24-1800	6 965	40 500	27 638

Таблица 13. Диапазон арендных платежей руб./ 1 кв. м в год свободного (торгово-офисного) назначения в Димитровграде

Площадь сдаваемая, кв. м	Арендный платеж за 1 кв. м в год, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
65-746	2 582	7 385	4 359

Источник информации: составлено Оценщиком

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости и арендных ставок определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная арендная ставка оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

5.6. Ценообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости объектов торгово-офисного (свободного) назначения

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Таблица 14. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков, а также объектов административно-офисного назначения:

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
	Адрес расположения	

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Местоположение объекта	Расположение относительно магистралей	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро при прочих равных условиях. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Коммуникации	Наличие и состав коммуникаций существенно влияют на формирование цены земельного участка
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Источник: на основании анализа рынка, проведенного Оценщиком объектами-аналогами.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

5.8. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости

На разброс цен применительно к коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

В работе к.т.н. Л.А.Лейфера приведены ценообразующие факторы по степени важности, влияющие на стоимость и арендные ставки по торгово-офисной недвижимости.

Ценообразующие фактор. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы недвижимости.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 74

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Дмитровграда

Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

Местоположение в пределах города

Значение территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 134

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 161

Площадь объекта

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади. Расчет данной корректировки приводится в работе к.т.н. Л.А.Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*»

Зависимость стоимости для офисно-торговой недвижимости , усредненные данные по городам РФ.

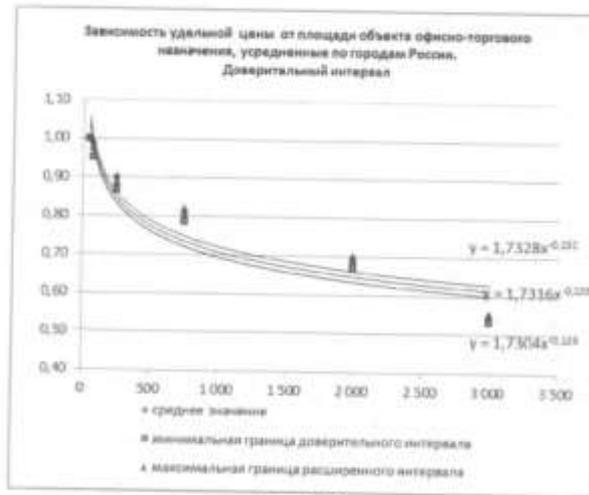


Рис. 48¹²

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 184

Зависимость аренды для офисно-торговой недвижимости от фактора масштаба , усредненные данные по городам РФ.

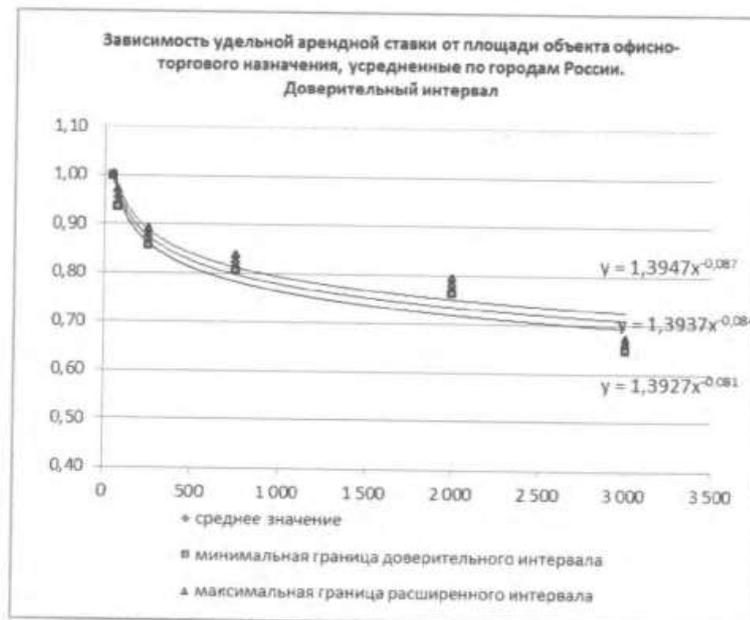


Рис. 56²⁰

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 187

Этаж расположения

В качестве одного из факторов, влияющих на стоимость нежилых помещений офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Стоимость помещений, расположенных в подвальных и цокольных этажах, обычно ниже стоимости (арендной ставки) нежилых помещений, расположенных на первом и выше этажах. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки

зрения доступа во внутренние помещения посетителей. Расчет корректировки на этаж расположения описан в работе к.т.н. Л.А.Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Поправочные коэффициенты на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 161

Обеспеченность отдельным входом в нежилое помещение

Рыночная стоимость, а, следовательно, арендная плата за пользования помещениями торгово-офисного назначения зависит от наличия отдельного входа. В работе к.т.н. Л.А.Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» проведен, а анализ соотношения цен и арендных ставок в зависимости от наличия/ отсутствия отдельного входа.

Поправочные коэффициенты на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 221

Физическое состояние здания

Установлено, что стоимость объекта напрямую зависит от физического износа здания. Многие факторы влияют на достижение зданием предельно-допустимого физического износа. В работе к.т.н. Л.А.Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» проведен, а анализ коэффициентов, влияющих на стоимость/ арендную плату здания, а также помещений которые находятся внутри здания.

Поправочные коэффициенты на физическое состояние здания, в котором находится встроенные помещения для офисно-торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

Источник: *Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 161*

Состояние отделки

Поправочные коэффициенты на состояние отделки для офисно-торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,72	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Источник: *Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 221*

Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». Размер корректировки на уторгование приведен в работе к.т.н. Е.Е.Яскевича «Сборник рыночных корректировок СРК-2020», Москва, 2020 г.

Размер скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) под ред. к.т.н. Е.Е.Яскевича, стр. 111

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж, арендных ставок при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, сдачи в аренду predetermined netypical motivation acquisition real estate.

Условия финансирования

Продажа и сдача в аренду объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки/ арендной ставке

Недозагрузка.

Величина недозагрузки для офисно-торговых объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 36

Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).

Текущая доходность для офисно-торговых объектов (ставка капитализации)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 79

Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Состав арендной платы

Согласно статьи 616 ГК РФ на арендатора возлагается обязанность «поддерживать» имущество в исправном состоянии, в том числе оплачивать коммунальные услуги.

При расчете величины арендной ставки необходимо знать соотношение составляющих величин арендной ставки между собой. Расчет данной корректировки приведен в работе к.т.н. Л.А.Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Таблица 167 (продолжение)

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля эксплуатационных платежей			
1	https://www.restate.ru/mat-erial/ekspluatatsiya-neredvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	10%-16%	Затраты на эксплуатацию объекта недвижимости составляют 10 – 16 % от валового дохода, причем под эксплуатацией недвижимости мы понимаем наличие всех ее семи составляющих. Здесь мы рассматриваем контроль, технического состояния, техническое обслуживание, плано-предупредительные работы, нормативные мероприятия, санитарно-гигиеническое обслуживание (клининг), технический консалтинг, обеспечение ресурсами, планирование и бюджетирование, а также зарплату сотрудников. Причем распределение соотношений в зависимости от классности бизнес-центров таково: БЦ класса «А» 10 - 12%; БЦ класса «В» 12 - 14 %; БЦ класса «С» 14 - 16 %
		5%-10%	Расходы на управление составляют 5 – 10 % от валового дохода
2	http://rway.ru/upload/bulletines/235/3_235_Eмельяно в_CityMalls_OP_106-107.pdf (Интервью с Алексеем Емельяновым, генеральным директором City&Malls PFM в журнале Rway)	9%-15% 6%-8%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для офисных центров Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.im.ru/articles/6918.html	4%-5%	На безопасность бизнес-центра собственник тратит порядка 4-5% от валового дохода
		6%-8%	Расходы на управление объектом (вознаграждение УК), как правило, доходят до 6-8% от валового дохода
		10%-16%	Стоимость эксплуатации объекта складывается из оплаты технического обслуживания, текущего ремонта, уборки, зарплат персоналу, накладных и обеспечивающих расходов. На практике стоимость эксплуатации объекта класса А составляет до 10% от валового дохода, объект класса В дороже в эксплуатации – 12-14%. Самый затратный с точки зрения эксплуатации – объект класса С: он обходится собственнику в 14-16%

Источник: *Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 274-275*

5.9. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Реутова. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1. Порядок проведения оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания услуга проводилась по следующим основным направлениям:

- 1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- 2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- 4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- 6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- 7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, беседы с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Фотографии представлены в Отчёте.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

- 1) описание физических характеристик оцениваемого объекта;
- 2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам,

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

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

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование

которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

Методы затратного подхода могут применяться в случае необходимости определения стоимости приобретения, воспроизводства (восстановления) или стоимости замещения зданий, сооружений, построек, объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, стоимости коренного улучшения земельных участков, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения других культурно-технических работ. Методы затратного подхода также могут применяться для оценки капитальной (капитализированной) стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки продуктивного и рабочего скота.

Согласно п. 24в ФСО №7 «...затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке...».

В рамках настоящего Отчета затратный подход не применяется для расчета помещений объекта оценки, так как на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости существует достаточное количество аналогов, и применение затратного подхода, может дать недостаточно объективный результат рыночной стоимости.

Сравнительный подход

Согласно п. 22а ФСО №7 «...сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений». Т.к. на рынке коммерческой недвижимости г. Димитровграда существует достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов, принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход

Согласно п. 23а ФСО №7 «...доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объекта оценки в будущем, принято решение о необходимости и возможности применения в рамках настоящего Отчета об оценке методов доходного подхода. В рамках доходного подхода использовался метод прямой капитализации (период, за который берется доход – 1 год) для определения рыночной стоимости объекта оценки.

6.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется *метод сравнения продаж*, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади, то есть анализировались цены нежилых объектов коммерческой недвижимости, приходящиеся на 1 кв.м.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В качестве объектов-аналогов были выбраны нежилые помещения свободного (торгово-офисного) назначения, расположенные в г. Димитровграде, сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Подробные данные об объектах-аналогах представлены в соответствующей таблице настоящего отчета. Как было отмечено выше, объектами-аналогами для расчета являются нежилые отдельно стоящие здания свободного (торгово-офисного) назначения (принадлежащие продавцу на праве частной собственности).

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи нежилых помещений, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался учебно-методическим пособием по оценочной деятельности «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. 2009 г. Санкт-Петербург.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- 1) последовательные (кумулятивные);
- 2) независимые.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как рассчитывается отдельно последовательно каждая корректировка.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

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

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Принтскрины страниц с результатами выгрузки данных из программного продукта вышеуказанной базы представлены в приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

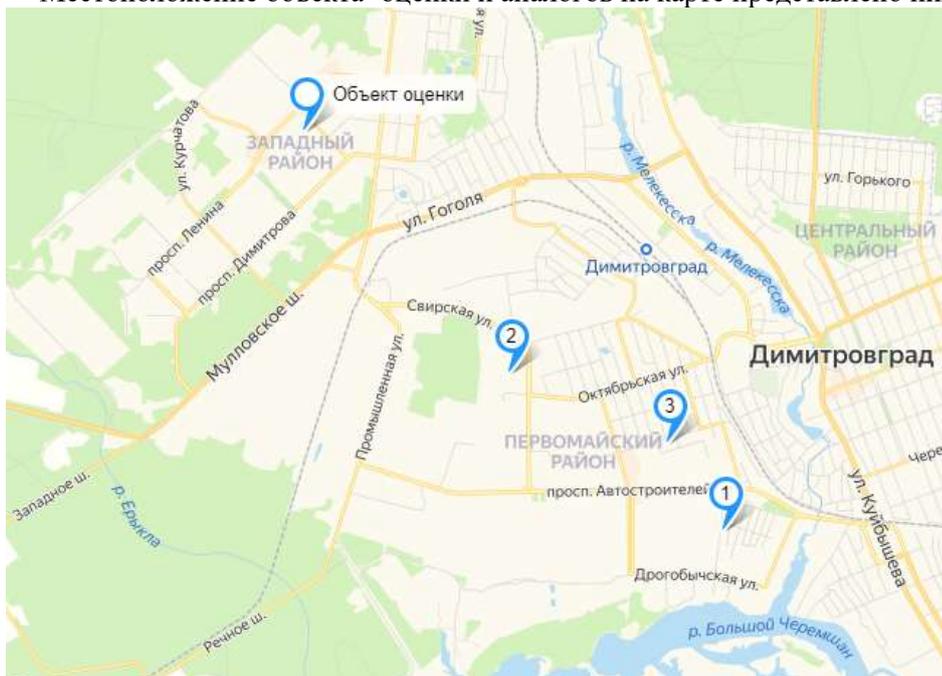
различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Выбор объектов-аналогов

Таблица 15. Характеристика объектов аналогов для расчета стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права на объект капитального строительства	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка				
Дата предложения	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки
Скидки к ценам предложений	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение помещений	Административно-офисное назначение	Административно-офисное назначение	Административно-офисное назначение	Административно-офисное назначение
Местоположение объектов недвижимости				
Местоположение	Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3	Ульяновская область, Димитровград, ул. Победы, 9	Ульяновская область, Димитровград, Свирская ул., 21А	Ульяновская область, Димитровград, Московская ул., 40
Район расположения	Западный район	Первомайский район	Первомайский район	Первомайский район
Удаленность от остановок общественного транспорта	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком
Расположение относительно «красной» линии	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Физические характеристики объектов				
Общая площадь, кв.м	46,0	122	200	169,4
Этаж расположения	подвал	1 эт.	1 эт.	1 эт.
Состояние здания, в котором расположен объект	Удовлетворительное (1968 г)	Хорошее (дата постройки 2010)	Хорошее (дата постройки 2013 г.)	Хорошее (дата постройки 2005 г)
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт*	Стандартный ремонт	Без отделки (черновая отделка)	Стандартный ремонт
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость, руб.		3 900 340	4 200 000	6 000 000
Стоимость, руб./кв.м		31 970	21 000	35 419
Источник информации		https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/234605865/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/169906461/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/233654890/

Местоположение объекта- оценки и аналогов на карте представлено ниже:



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Определение поправок и порядок их внесения для объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади объектов, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Оценщиком применялась корректировка, согласно данным «Сборник рыночных корректировок СРК-2020», Москва, 2020 г., под ред. к.т.н. Е.Е.Яскевича (см. п. 5.8. настоящего Отчета об оценке) и принята в размере (-9%) ко всем аналогам.

Корректировка на расположение относительно «красной» линии

В рамках настоящего Отчета об оценке, была использована корректировка на расположение относительно «красной» линии. Расчет данной корректировки описан в работе «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 161 (см. п. 5.8. настоящего Отчета об оценке). Корректировка на расположение относительно красной линии приведена в таблице ниже:

Таблица 16. Расчет корректировки на расположение относительно красной линии

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Коэффициент корректировки	-	0,80	1,00	0,80

Корректировка на общую площадь

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на общую площадь применялась согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А.Лейфера, представленным в п. 5.7. настоящего Отчета об оценке.

Таблица 17. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	46,0	122,00	200,00	169,40
$y = 1,7316x^{(-0,129)}$	1,045	0,932	0,874	0,893
Корректирующий коэффициент		1,122	1,196	1,170

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировка на этаж расположения

В рамках настоящего Заключения эксперта применялась корректировка на этаж расположения помещений в здании согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А.Лейфера, данные представлены в п. 5.7. настоящего по среднему значению диапазона доверительного интервала.

Таблица 18. Расчет корректировки на этаж расположения/этажность

Наименование	Объект-оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этажность	подвал	1 эт.	1 эт.	1 эт.
Коэффициент корректировки	-	0,730	0,730	0,730

Корректировка на наличие отдельного входа

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на наличие отдельного входа не применялась, в виду соответствия данного параметра у оцениваемого объекта и всех объектов-аналогов.

Корректировка на техническое состояние здание, в котором находится оцениваемое помещение

Установлено, что стоимость объекта напрямую зависит от физического износа здания. Многие факторы влияют на достижение зданием предельно-допустимого физического износа. В работе. Л.А.Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» проведен, а анализ коэффициентов, влияющих на стоимость/ арендную плату здания, а также помещений, которые находятся внутри здания, представленным в п. 5.7. настоящего по среднему значению диапазона доверительного интервала.

Таблица 19. Расчет корректировки на этаж расположения/этажность

Наименование	Объект-оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное (1968 г)	Хорошее (дата постройки 2010)	Хорошее (дата постройки 2013 г.)	Хорошее (дата постройки 2005 г)
Коэффициент корректировки	-	0,82	0,82	0,82

Корректировка на состояние внутренней отделки

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на состояние внутренней отделки применялась согласно данным, приведенным в работе. Л.А.Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (см. п. 5.7. настоящего отчета об оценке) значение соответствует среднему значению диапазона доверительного интервала.

В силу того, что Оценщику не было предоставлен доступ в помещение, то Последний исходил из допущения, что внутреннее состояние отделки помещений соответствует значению «стандартным ремонт». Расчет корректировки исходя из данных допущений приведен в таблице ниже:

Таблица 20. Расчет корректировки на состояние внутренней отделки помещений

Наименование	Объект-оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние зданий	Среднее состояние отделки помещений	Среднее состояние отделки помещений	Без отделки	Среднее состояние отделки помещений
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,27	1,00

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – вес;
 Q – общее количество корректировок;
 q – количество корректировок аналога;
 p – количество аналогов

Таблица 21. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб. с учетом НДС	-	3 900 340	4 200 000	6 000 000
Цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	-	31 970	21 000	35 419
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	+7 902 582 26 47	+7 926 262 65 59	8 927 907 94 60
Источник информации		https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/234605865/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/169906461/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/233654890/
Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода				
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения без учета движимого имущества, руб./кв. м	-	31 970	21 000	35 419
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 970	21 000	35 419
Корректировка на имущественные права				
Вид права на нежилое помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 970	21 000	35 419

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 970	21 000	35 419
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 970	21 000	35 419
Корректировка на условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	23.10.2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	31 970	21 000	35 419
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,91	0,91	0,91
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	29 093	19 110	32 231
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение (торговое)
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	29 093	19 110	32 231
Характеристики месторасположения объекта				
Месторасположение	Нежилое помещение (кадастровый номер 73:23:010902:243 1, площадь 46 кв.м.), расположенное по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3	Ульяновская область, Димитровград, ул. Победы, 9	Ульяновская область, Димитровград, Свирская ул., 21А	Ульяновская область, Димитровград, Московская ул., 40
Район расположения	Западный район	Первомайский район	Первомайский район	Первомайский район
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,80	1,00	0,80

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

<i>Удаленность от остановок общественного транспорта</i>	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	23 274	19 110	25 785
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	46,0	122,0	200,0	169,4
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,122	1,196	1,170
Этажность	подвал	1 эт.	1 эт.	1 эт.
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,730	0,730	0,730
Материал стен	Блочный	Кирпичное	Кирпичные	Кирпичные
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,000	1,000	1,000
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отделный вход
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,000	1,000	1,000
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное (1968 г)	Хорошее (дата постройки 2010)	Хорошее (дата постройки 2013 г.)	Хорошее (дата постройки 2005 г)
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,82	0,82	0,82
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	15 631	13 679	18 066
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Без отделки (черновая отделка)	Стандартный ремонт
<i>Корректировка, руб./кв. м</i>	-	1,00	1,27	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	15 631	17 316	18 066
Удельный вес аналога	-	0,4278	0,2627	0,3096
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	6 686	4 548	5 593
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м с учетом НДС.	16 827			
Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж руб. с учетом НДС.	774 058			

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Рыночная стоимость нежилого помещения (кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадь 46 кв.м.), расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

774 058 руб.

(семьсот семьдесят четыре тысячи пятьдесят восемь) руб.

6.6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В *методе капитализации дохода* используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в *методе ДДП* прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды помещений свободного назначения в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной и ликвидационной стоимостей оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Применение доходного подхода - метод прямой капитализации

Определение ставки арендной платы

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды помещений свободного назначения, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

В рамках настоящего отчета было отобрано по 3 аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах Оценщиком из данных открытых интернет-источников – сайта сian.ru. Принтскрины страниц с указанием простых ссылок представлены в приложении к настоящему Отчету.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

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

Единица измерения – руб./м²/год.

Таблица с аналогами представлена ниже.

Таблица 22. Краткая характеристика объектов-аналогов помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Условия рынка				
Дата предложения	23.10.2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип здания	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Свободное назначение	Свободное назначение	Офисное назначение	Офисное назначение
Местоположение объекта				
Местоположение	Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3	Ульяновская область, Димитровград, ул. 3-го Интернационала, 88	Ульяновская область, Димитровград, ул. Юнг Северного Флота, 8	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Львовский бул., 16
Удаленность от остановок общественного транспорта	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала
Физические характеристики объекта				
Арендная площадь помещений, кв.м	46,0	122,0	100	334,7
Этаж расположения	подвал	2 эт/2 эт.	2 эт/2 эт.	1 эт/10 эт.
Тип входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристик и, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год		3 575	3600	2 582
Источник информации		https://ulyanovsk.cian.ru/rent/commercial/230946267/	https://ulyanovsk.cian.ru/rent/commercial/226764748/	https://ulyanovsk.cian.ru/rent/commercial/239694445/

Источник: Анализ рынка, проведенный Оценщиком

Определение поправок и порядок их внесения

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов и оцениваемого Объекта входит право аренды.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на аренду объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок аренды будет осуществляться за счет собственных средств. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов не требуется.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Применяется корректировка.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата аренды аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные ставки аренды должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Оценщиком применялась корректировка, согласно данным «Сборник рыночных корректировок СРК-2020», Москва, 2020 г., под ред. к.т.н. Е.Е.Яскевича (см. п. 5.8. настоящего Отчета об оценке) и принята в размере (-6%) ко всем аналогам.

Таблица 23. Расчет корректировки на уторгование

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Торг	сделка	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,940	0,940	0,940

Корректировка на техническое состояние здание, в котором находится оцениваемое помещение

Установлено, что стоимость объекта напрямую зависит от физического износа здания. Многие факторы влияют на достижение зданием предельно-допустимого физического износа. В работе. Л.А.Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» проведен, анализ коэффициентов, влияющих на стоимость/ арендную плату здания, а также помещений которые находятся внутри здания, представленным в п. 5.7. настоящего по среднему значению диапазона доверительного интервала.

Таблица 24. Расчет корректировки на этаж расположения/этажность

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки	-	0,833	0,833	0,833

Корректировка на расположение относительно «красной» линии

В рамках настоящего Отчета об оценке, была использована корректировка на расположение относительно «красной» линии. Расчет данной корректировки описан в работе «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под. Ред. к.т.н. Л.А.Лейфера., стр. 161 (см. п. 5.8. настоящего Отчета об оценке). Корректировка на расположение относительно красной линии приведена в таблице ниже:

Таблица 25. Расчет корректировки на расположение относительно красной линии

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала
Коэффициент корректировки	-	0,80	1,00	0,80

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Корректировка на общую площадь

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на общую площадь применялась согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А.Лейфера, представленным в п. 5.7. настоящего Отчета об оценке.

Таблица 26. Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	46,0	122,00	200,00	169,40
$y = 1,3937x^{(-0,084)}$	0,891	0,997	0,841	1,012
Корректирующий коэффициент		1,077806369	1,059952783	1,173160952

Наличие отдельного входа

Величина рыночной стоимости арендной платы за пользования помещениями торгово-офисного назначения зависит от наличия отдельного входа. В работе к.т.н. Л.А.Лейфера «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» проведен, а анализ соотношения цен и арендных ставок в зависимости от наличия/отсутствия отдельного входа., величина корректировки представлена в п. 5.7. настоящего Отчета об оценке по среднему значению диапазона доверительного интервала.

Таблица 27. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этажность	Есть	Нет	Нет	Есть
Коэффициент корректировки	-	1,18	1,18	1,00

Корректировка на этаж расположения

В рамках настоящего Заключения эксперта применялась корректировка на этаж расположения помещений в здании согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А.Лейфера, величина корректировки представлена в п. 5.7. настоящего Отчета об оценке по среднему значению диапазона доверительного интервала.

Таблица 28. Расчет корректировки на этаж расположения/этажность

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этажность	подвал	2 эт/2 эт.	2 эт/2 эт.	1 эт/10 эт.
Коэффициент корректировки	-	0,86	0,86	0,73

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

- D – вес;
- Q – общее количество корректировок;
- q – количество корректировок аналога;
- p – количество аналогов

Таблица 29. Расчет рыночной стоимости аренды оцениваемого помещения в рамках доходного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	3 575	3 600	2 582
Корректировка на наличие НДС				
Наличие НДС***	Включен	Включен	Включен	Включен
Величина НДС	-	1,0	1,0	1,0

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, с учетом НДС	-	3 575	3 600	2 582
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	3 575	3 600	2 582
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	3 575	3 600	2 582
Корректировка на условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,0000	1,0000	1,0000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,940	0,940	0,940
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	3 361	3 384	2 427
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Назначение объекта	Свободное назначение	Офисное назначение	Офисное назначение	Офисное назначение
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	3 361	3 384	2 427
Характеристики месторасположения объекта				
Местоположение	Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3	Ульяновская область, Димитровград, ул. 3-го Интернационала, 88	Ульяновская область, Димитровград, ул. Юнг Северного Флота, 8	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Львовский бул., 16
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	0,800	1,000
<i>Удаленность от остановок общественного транспорта</i>	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	3 361	2 707	2 427
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	46,0	122,0	100,0	334,7
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,078	1,060	1,173
Этаж расположения	подвал	2 эт/2 эт.	2 эт/2 эт.	1 эт/10 эт.
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,86	0,86	0,73
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Материал стен	Каменный	Каменный	Каменный	Кирпичный
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,833	0,833	0,833
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отдельного входа	Есть	Нет	Нет	Есть
Коэффициент корректировки	-	1,18	1,18	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	3 054	2 419	1 732
ОР и ЭР****	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено	все включено кроме КП
Коэффициент корректировки	-	1,00	0,84	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	3 054	2 033	1 732
Сумма корректировок по модулю	-	62,0	96,0	67,0
Удельный вес аналога	-	0,38892	0,25118	0,35990
-	-	1 188	511	623
Величина арендной платы, руб./кв. м в год с учетом НДС, ОР и ЭР (за исключение КП) (округленно)	2 322			

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

A – размер арендной ставки, руб./год/м².

Расчет величины ПВД для оцениваемого объекта представлен в Таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего Отчета. В рамках данного отчета в качестве арендопригодной площади принята общая площадь объектов оценки.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Оценщик принял решение применить к расчету процент недозагрузки в размере 19,8%.

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

Таблица 8

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9%	20,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4%	21,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	18,9%	20,8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, стр. 42

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

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

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Оценщик принял решение применить к расчету операционные расходы в размере 17,9%.

Таблица 30. Процент операционных расходов

Процент операционных расходов, % от ПВД	Среднее значение	Доверительный Интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П}_3 - \text{Р}_о) = (\text{ДВД} - \text{Р}_о), \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

П₃ – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Р_о – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для оцениваемого объекта представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

Расчет коэффициента капитализации

В качестве коэффициента капитализации, Оценщиком было использована среднее значение доходности недвижимости по городам России на ближайшие 5 лет для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости и составляет 11,8%, на основании данных, опубликованных в работе «Справочник Оценщика Недвижимости -2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А.Лейфера, стр. 91

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

Таблица 43

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1%	12,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,2%	11,5%	12,9%

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости -2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А.Лейфера, стр. 91

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
<i>Расчет потенциального валового дохода</i>	
Площадь, кв. м	46,0
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом ОР и ЭР (за исключением КП), с учетом НДС	2 322
Потенциальный валовой доход, руб.	106 801
<i>Расчет действительного валового дохода</i>	
Коэффициент недозагрузки	19,80%
Потери от недозагрузки, руб./год с НДС	21 147
Действительный валовой доход, руб./год с НДС	85 654
<i>Расчет чистого операционного дохода</i>	
Операционные расходы	17,90%
Операционные расходы, руб./год с НДС	19 117
Чистый операционный доход, руб./год с НДС	66 537
Ставка капитализации, %	11,80
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	563 873

Рыночная стоимость нежилого помещения (кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадь 46 кв.м), расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3, рассчитанная в рамках доходного подхода составляет:

563 873 руб.

(Пятьсот шестьдесят три тысячи восемьсот семьдесят три) руб.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке рыночной стоимости единого объекта недвижимости использовались доходный и сравнительный подходы.

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

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.

Сравнительный подход

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий оцениваемый объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

Доходный подход

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке, производится с использованием методики ранжирования надёжности используемых подходов оценки¹⁶.

Данная методика согласования позволяет:

- количественно выразить надёжность отдельных результатов, полученных различными подходами;
- используя весовые величины (G) в качестве весовых коэффициентов, вычислить итоговую стоимость объекта как средневзвешенную величину из стоимостей, полученных различными подходами:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_i G_i) \quad \sum_{i=1}^n G_i = 1$$

n – количество используемых подходов оценки;

C_i – стоимость объекта оценки, полученная с использованием i-го подхода оценки;

G_i – весовая величина i-го подхода оценки;

При этом, величины G_i определяются по формуле:

$$G_i = \frac{R_i}{\sum_{j=1}^n R_j}$$

, где R_i – относительный ранг надёжности i-го подхода оценки, выраженный в % по отношению к прочим подходам, при этом самому надёжному подходу присваивается величина ранга, равная 100%.

¹⁶ Азгальдов Г.Г. Проблема согласования оценки и её возможное решение // Вопросы оценки. 1999. № 4. С. 32-38.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Итоговые значения весовых коэффициентов приведены в таблице ниже.

Таким образом, в конкретных условиях данной оценки оценщику представляется, что для объектов в сегодняшней экономической ситуации:

Таблица 32. *Определение весовых коэффициентов*

Описание	Определение весовых коэффициентов
По мнению Оценщика, исходя из произведенных исследований по расчету коэффициента вариации в одинаковой мере надёжными являются как сравнительный подход, так и доходный, т.е. величина их рангов 50% ($R_p = 50\%$, $R_d = 50\%$).	$G_p = 50 / (50 + 50 + 0) = 0,50$; $G_d = 50 / (50 + 50 + 0) = 0,50$. Примечание: значения коэффициентов весомости округлены до 0,01.

Таблица 33. *Итоговые значения весовых коэффициентов*

Ранг надёжности (R) и коэффициент весомости (G)	Ri	Gi
Затратный подход	0%	0,00
Рыночный подход	50%	0,50
Доходный подход	50%	0,50

Несмотря на то, что стоимости, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс (учитывая текущую экономическую ситуацию в мире, вызванной пандемией, отразившейся на рынке коммерческой недвижимости), они находятся в допустимом диапазоне. Следовательно, полученные стоимости можно считать достоверными.

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

При расчете итоговой рыночной стоимости объектов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.

Сравнительный подход

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий исследуемый Объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

Доходный подход

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

При оценке рыночной стоимости объекта использовались доходный и сравнительный подходы. В рамках данного отчета оценщик принял равные веса для каждого из подходов к определению стоимости объекта оценки, т.к. оба использованных подхода в равной мере отражают объективный вклад в величину рыночной стоимости объекта.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Рыночная стоимость объекта оценки равна сумме произведений стоимостей, полученных с помощью примененных подходов, на весовой коэффициент каждого используемого в процессе оценки подхода.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

Таблица 34. Расчет итоговой стоимости единого объекта

Показатель	Значение	Вес подхода (k_a, k_b)
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	563 873	0,500
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	774 058	0,500
Итоговая рыночная стоимость единого объекта оценки, руб. с учетом НДС	668 966	

Таким образом, в рамках согласования рыночная стоимость нежилого помещения (кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадь 46 кв.м.), расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3, составляет:

668 966 руб.

(Шестьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят шесть) руб.

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемых объектов, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость нежилого помещения (кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадь 46 кв.м.), расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-3, составляет:

668 966 руб.

(Шестьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят шесть) руб.

Результаты оценки могут быть использованы для реализации имущества в процедуре банкротства.

Отчет об оценке не может быть использован по какому-либо иному назначению, кроме назначения, оговоренного заданием на оценку.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик



Фролов Е.В.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 9)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1.06.2015 г. №326;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 12)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 года № 721;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/234605865/>

Свободное назначение, 122 м²
Ульяновская область, Деминский район, ул. Победы, 9 - на карте

3 900 340 Р

23 470 м² в м²
Ссылка на коммерческие цены
Включены НДС

ДОМ МЕНТЫ офис
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Без % агенту

+7 902 582-26-47
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или
сразу и сделать заявку на просмотр

Написать сообщение

Аренда офиса у м.
Тулуская - Рабочая
мануфактура
www.cian.ru
Выгодное расположение.
Аренда под любой тип бизнеса.
Без посредников. Звоните!

Посмотреть планировку
Получить консультацию
Оформить АИИ
Вопросы застройщику

122 м² Площадь
1 из 9 Этаж
Свободно Планировка

Предлагается планировка 122 кв.м. в центре района Порт. Все вопросы по телефону

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Есть: банк, медицинский центр, аптека, садик, салон красоты, парикмахерская

Наиболее свежая информация публикуется в владельцев объявлений.

Написать сообщение

Условно-сделка

Цена	3 900 340 Р	Наличие	НДС включен
Специфика	31 470 Р за м ²	Тип сделки	850 016 Р
		Состояние объекта	Собственность продавца

Упомянуть объявление

Высота потолка: 2,51 м

Аналог №2

https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/169906461/

Свободное назначение, 200 м²
Ульяновская область, Дзержинский район, Свободная ул., 23А, 1 этаж

4 200 000 Р
21 000 ₽/м²

Имя: Павел Шута
Нег. статус
Был 21 объект

+7 909 357-77-72

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или задать вопрос специалисту

200 м² Площадь | 1 из 10 Этаж | Свободно Тип здания

Предлагается от застройщика помещение со свободной планировкой. Можно сделать все под вас, под свои задачи. Общая площадь 200 кв.м, отдельный вход, парковка. Цена указана за всю площадь на данном этаже.

Получите свежую информацию по объекту и владению объектом
+7 909 357-77-72

Условия сделки			
Цена	4 200 000 Р	Налог	НДС включен
Цена за м ²	21 000 Р/м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Статус: Отдельный этаж
Состояние: Требуется капитальный ремонт

Ульяновская область, Дзержинский район, Свободная ул., 23А

Дзержинский район | Дзержинский район | Дзержинский район

21 000 Р/м²

Имя: Павел Шута
Нег. статус
Был 21 объект

+7 909 357-77-72

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или задать вопрос специалисту

Характеристики			
Вид помещения	Этаж	Этаж здания	Минимум кв.м
Вид планировки	Двухкомнатная	Общая площадь	200 м ²
Состояние объекта	В собственности		

Одние			
Вид помещения	Этаж	Этаж здания	90
Вид планировки	Двухкомнатная	Общая площадь	3
Состояние объекта	нет	Этаж	100

Аналог №3

https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/233654890/

Свободное назначение, 169,4 м²
Ильинская область, Делатград, Московская ул. 40. На карте

6 000 000 Р

Бизнес-Бранд
Реконструкция помещений
Буд. 2024 открытие

+7 927 907-94-60

Получить базу арендного бизнеса!
Получить базу арендного бизнеса!
Получить базу арендного бизнеса!
Получить базу арендного бизнеса!
Получить базу арендного бизнеса!

Продается торговое помещение в центре Парашайского района, 1-я линия, 2 (два) отдельный юрид. Возможно разделение на два отдельных помещения. Отличная транспортная доступность. Густонаселенный район. Дистанционно контролируем. Помещение светлое, зона с увеличенными параметрами. Высокой пешеходной и автомобильной трафик. Возможность разделения на два отдельных помещения. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС.

Возможное назначение:
Буд. торговля недвижим.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
[Позвонить владельцу](#)

Цена	6 000 000 Р	Налие	НДС включен
Площадь	169,4 кв. м	Тип здания	Свободное назначение

Уточнить условия

Состояние: Только ремонт

Карта

Классификация	СБТ	Тип здания	Жилой дом
Классификация здания	Двухэтажная	Общая площадь	329 кв. м
Этажи участка	в собственности		

Одние

Варианты отделки	СБТ	Этажность	1
Материалы стен	Кирпичный	Полностью	4
Материал пола	Линолеум	Ковры	24

Получить базу арендного бизнеса!
Получить базу арендного бизнеса!
Получить базу арендного бизнеса!
Получить базу арендного бизнеса!

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода

Аналог №1

<https://ulyanovsk.cian.ru/rent/commercial/230946267/>

Офис (А), от 23 до 107 м²
 Ульяновская область, Димитровград, ул. 3-го Интернационала 88 По карте

от 7 150 до 33 250 ₽/мес.
 от 3 575 ₽ за м² в год

ID 20334541
+7 906 390-73-19

Нужно построить отдел продаж!
 Постройте системный отдел продаж в вашей компании за 3 месяца! Рост продаж от 30%!
 Найм менеджеров
 Внедрение CRM
 Бизнес-процессы
 Привлечение клиентов

Постройте системный отдел продаж!
 Постройте системный отдел продаж в вашей компании за 3 месяца! Рост продаж от 30%!
 Найм менеджеров
 Внедрение CRM
 Бизнес-процессы
 Привлечение клиентов

Постройте системный отдел продаж!
 Постройте системный отдел продаж в вашей компании за 3 месяца! Рост продаж от 30%!
 Найм менеджеров
 Внедрение CRM
 Бизнес-процессы
 Привлечение клиентов

Постройте системный отдел продаж!
 Постройте системный отдел продаж в вашей компании за 3 месяца! Рост продаж от 30%!
 Найм менеджеров
 Внедрение CRM
 Бизнес-процессы
 Привлечение клиентов

Постройте системный отдел продаж!
 Постройте системный отдел продаж в вашей компании за 3 месяца! Рост продаж от 30%!
 Найм менеджеров
 Внедрение CRM
 Бизнес-процессы
 Привлечение клиентов

Площадь	Цена за м ² в год	Цена за м ² в мес.
23 м ²	3 913	7 500
24 м ²	3 575	7 150
25 м ²	3 800	8 100
35 м ²	3 600	10 500
107 м ²	3 729	33 250

Параметр	Значение	Параметр	Значение
Цена	от 7 150 до 33 250 ₽/мес.	Тип аренды	Прочая аренда
Срок	от 3 729 ₽ за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Наполн.	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	0 ₽	Арендный календарь	Нет
Получательные платежи	Включены	Стоимость наемных работников	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Клиент от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Юридический адрес: Предоставляется
 Высота потолка: 3,5 м
 Планировка: Кабинетная
 Составные: Офисная отделка
 Мебель: Есть

Аналог №2

https://ulyanovsk.cian.ru/rent/commercial/226764748/

Скриншот веб-страницы с сайта Циан, посвященный аренде свободного назначения помещения. В центре внимания — торговый центр «Магнит» в Ульяновске. Страница содержит подробные характеристики объекта, включая площадь (от 100 до 313 м²), этаж (2 из 2), и стоимость аренды (от 30 000 до 93 900 руб./мес.). Также представлены фотографии, планы помещений и контактная информация агента.

Свободное назначение, от 100 до 313 м²
 в торговом центре «Магнит»
 Ульяновская область, Дзержинский район, ул. Юнг Северного Флота, 8, 2-й этаж

от 30 000 до 93 900 руб./мес.
 от 3 600 руб./кв.м в год

ID 29961564
 +7 906 141-05-07

Методы оценки рисков! - Избегайте штрафа 80 000 руб!
 Оценка проф. рисков. Сила лаборатория. Команда экспертов. В сжатые сроки. Звоните!

Без посредников
 Новая цена
 Бесплатная консультация
 Оставить заявку

до 93 900 руб./мес.
 от 3 600 руб./кв.м в год

ID 29961564
 +7 906 141-05-07

Методы оценки рисков! - Избегайте штрафа 80 000 руб!
 Оценка проф. рисков. Сила лаборатория. Команда экспертов. В сжатые сроки. Звоните!

Без посредников
 Новая цена
 Бесплатная консультация
 Оставить заявку

Возможное назначение

Условия сделки			
Цена	от 30 000 до 93 900 руб./мес.	Тип аренды	Полная аренда
Срок	от 3 600 руб./кв.м в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 3 000-15 650 руб.	Минимальный срок аренды	21 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендное обеспечение	Да
Комплексные услуги	Включены	Стоимость аренды	-
Эксплуатационные расходы	Исключены	Комиссия от клиента	-
Предоставить	1 месяц		

Юридический адрес: Предоставляется
 Высота потолков: 4 м
 Вход: Общий с улицы
 Состояние: Тепловой ремонт
 Мощность, кВт: 70

Парковка: Назначена
 Стоимость: Бесплатно

Аналог №3

https://ulyanovsk.cian.ru/rent/commercial/239694445/

Свободное назначение, 334,7 м²
Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Лыцкая ул., 16 (по карте)

72 000 Р/мес.

334,7 м² | 1 из 10 | Свободно

Сдам помещения общей площадью 334,7 кв. м. От собственника. Без комиссии.
Основные характеристики помещений:
- 1 этаж;
- отдельный вход, эжекторный вывоз;
- доступ для арендатора 24/7;
- центральное отопление;
- свой санузел, вода;
- естественная вентиляция;
- есть возможность повесить рекламную вывеску;
- частично меблировано под офис.

РЕН 73.
От собственника. Без комиссии.
Арт. 42199130

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 909 339-80-22
Позвоните, чтобы узнать все об этом объявлении (СММ)

Условия сделки

Цена	72 000 Р/мес.	Тип аренды	
Срок	2399 в аренду	Срок аренды	Договором

Юрсти — траблшутеры для бизнеса
Комплексное юридическое сопровождение бизнеса. Даже далекие и сложные вопросы.
Гибкие тарифы.
Работаем дистанционно.
Вам удобно — мы тоже.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Документы, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Раздел 1	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343567627	
Кадастровый номер:	73:23:010902:2431
Номер кадастрового квартала:	73:23:010902
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 7740, Условный номер: 73:23:010902:0002:0077400001:100100-100300
Адрес:	Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д. 7 А, пом. 1-Э
Площадь:	46
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	540843.62
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Помещение		
<small>вид объекта недвижимости</small>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 99/2020/343567627		
Кадастровый номер:		73:23:010902:2431
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:23:010902:59	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		
данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343567627		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		73:23:010902:2431	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Прокофьева Анастасия Евгеньевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
18.08.2020 № 99/2020/343567627			
Кадастровый номер:		73:23:010902:2431	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Аварийно-диспетчерская служба-мастер", ИНН: 7329000783
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 73:23:010902:2431-73/002/2018-2 от 01.06.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Залог в силу закона
		дата государственной регистрации:	01.06.2018
		номер государственной регистрации:	73:23:010902:2431-73/002/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.06.2018 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Муниципальное образование "Город Димитровград" Ульяновской области
		основание государственной регистрации:	'Договор купли-продажи недвижимого имущества' №25-2018/КП от 26.04.2018
5.	Заявленные в судебном порядке права и требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



АРБИТРАЖНЫЙ СУД УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Железнодорожная, д. 14, г. Ульяновск, 432970
Тел. (8422) 33-46-08 Факс (8422) 32-54-54 E-mail: info@ulyanovsk.arbitr.ru www.ulyanovsk.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

г. Ульяновск
09.06.2020

Дело №А72-19168/2019

Резолютивная часть решения объявлена 03 июня 2020 года.
В полном объеме решение изготовлено 09 июня 2020 года.

Арбитражный суд Ульяновской области в составе судьи В.А. Корастелева, при ведении протокола судебного заседания секретарем Алиевой Э.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по заявлению Федеральной налоговой службы России в лице Управления Федеральной налоговой службы по Ульяновской области

к обществу с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» (ИНН 7329000783, ОГРН 1107329000712; юридический адрес: 432507, Ульяновская область, г. Димитровград, проспект Димитрова, дом 7)

о признании несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре отсутствующего должника

лица, участвующие в процессе по делу о банкротстве (заинтересованные лица):

- директор и учредитель ООО «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» - Хайруллоев Алмаз Ильдусович

при участии в судебном заседании представителей:

при участии в судебном заседании представителей:

от ФНС – Семина Д.Ю., паспорт, диплом, доверенность №18-27/15 от 25.06.2019 сроком действия до 11.06.2020;

от иных лиц, участвующих в деле – явка представителей не обеспечена, извещены о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом в соответствии с положениями статьи 123 АПК РФ, в том числе публично, путем размещения информации на сайте Арбитражного суда Ульяновской области: <http://ulyanovsk.arbitr.ru>.

УСТАНОВИЛ:

05.12.2019 в Арбитражный суд Ульяновской области через канцелярию суда поступило заявление Федеральной налоговой службы России в лице Управления Федеральной налоговой службы по Ульяновской области о признании общества с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» (далее – должник) несостоятельным (банкротом), введении в отношении должника процедуры конкурсного производства по упрощенной процедуре отсутствующего должника, утверждении в качестве конкурсного управляющего должника арбитражного управляющего из числа членов Союза АУ «Возрождение» - Союз арбитражных управляющих «Возрождение» (107078, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, дом 28, строение 1, офис 304), о включении требования Федеральной налоговой службы России в лице Управления Федеральной налоговой службы по Ульяновской области в реестр требований кредиторов должника с суммой 602 926,10 руб.

Код доступа к оригиналам судебных актов, подписанных электронной подписью судьи **Дело.Код доступа к материалам дела**

Определением Арбитражного суда Ульяновской области от 27.12.2019 указанное заявление принято к производству после устранения обстоятельств, послуживших основанием для оставления заявления без движения.

01.06.2020 посредством web-сервиса «Мой Арбитр» от Союза арбитражных управляющих «Возрождение» поступили сведения о кандидатуре арбитражного управляющего – Деринга Бориса Юрьевича, и информация о нем в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Определением от 14.05.2020 к участию в деле в качестве лица, участвующего в арбитражном процессе по делу о банкротстве, привлечен директор и учредитель ООО «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» - Хайруллов Алмаз Ильдусович.

Возражения против кандидатуры арбитражного управляющего Деринга Бориса Юрьевича в суд не поступили.

Представитель ФНС требования и доводы, изложенные в заявлении, поддержал в полном объеме.

Иные лица, участвующие в деле, явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

Согласно статье 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации неявка лиц, участвующих в рассмотрении дела и надлежащим образом уведомленных о месте и времени судебного разбирательства, не является препятствием для рассмотрения спора, дело рассматривается в отсутствие сторон по имеющимся в деле документам.

Изучив материалы дела, выслушав пояснения представителя уполномоченного органа, суд считает заявление о признании Общества с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» несостоятельным должником (банкротом) по упрощенной процедуре банкротства отсутствующего должника подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц от 10.03.2020 №6/н Общество с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» зарегистрировано в качестве юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1107329000712, состоит на налоговом учете в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №7 по Ульяновской области, идентификационный номер налогоплательщика 7329000783. Лицом, имеющим право действовать от имени Общества без доверенности, является директор Общества – Хайруллов Алмаз Ильдусович.

Банкротство отсутствующего должника осуществляется в соответствии с особенностями, установленными параграфом 2 главы XI Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве).

Заявление о признании отсутствующего должника банкротом подается уполномоченным органом только при наличии средств, необходимых для финансирования процедур, применяемых в деле о банкротстве (пункт 2 статьи 227 Закона о банкротстве).

Согласно статье 230 Закон о банкротстве положения, предусмотренные параграфом 2 главы XI настоящего Закона, применяются также в случае, если имущество должника - юридического лица заведомо не позволяет покрыть судебные расходы в связи с делом о банкротстве или если в течение последних двенадцати месяцев до даты подачи заявления о признании должника банкротом не проводились операции по банковским счетам должника, а также при наличии иных признаков, свидетельствующих об отсутствии предпринимательской или иной деятельности должника.

В данном случае, при обращении с заявлением о признании должника банкротом по упрощенной процедуре как отсутствующего должника уполномоченный орган представил доказательства наличия оснований, позволяющих в соответствии со статьей

230 Закона о банкротстве рассмотреть дело о банкротстве по правилам отсутствующего должника.

В обоснование заявленного требования о признании Общества с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре отсутствующего должника уполномоченный орган ссылается на то, что в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом принят весь комплекс мер принудительного взыскания задолженности; должник и его имущество отсутствуют по адресу регистрации; имущества должника недостаточно для возмещения расходов по делу о банкротстве.

В пункте 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 №67 «О некоторых вопросах практики применения положений законодательства о банкротстве отсутствующих должников и прекращении недействующих юридических лиц» разъяснено, что при обращении в арбитражный суд с требованием о признании банкротом отсутствующего должника уполномоченный орган представляет суду доказательства, обосновывающие вероятность обнаружения в достаточном объеме имущества, за счет которого могут быть покрыты расходы по делу о банкротстве, а также полностью или частично погашена задолженность по обязательным платежам и денежным обязательствам перед публично-правовым образованием, от имени которого выступает уполномоченный орган.

В качестве доказательств, в частности, могут рассматриваться ответы компетентных органов, осуществляющих учет транспортных средств, регистрацию прав на недвижимое имущество по месту нахождения должника, на соответствующие запросы; иные документы, полученные в ходе проведения налоговым органом или службой судебных приставов-исполнителей действий по поиску имущества должника, на которое может быть обращено взыскание. В том случае, если права должника на имущество не оформлены в установленном порядке, уполномоченный орган может доказать, что оно принадлежит должнику и права на это имущество могут быть оформлены в процедуре банкротства для целей обращения на него взыскания.

Согласно материалам дела, у должника расчетные счета отсутствуют, основные средства на балансе должника, а также движимое имущество в собственности отсутствуют.

При этом согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 03.06.2020 №2213@, за должником на праве собственности нежилое помещение, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Тореза, д.7А, пом. 1-3, кадастровый номер 73:23:010902:2431, площадью 46 кв.м., регистрационная запись №73:23:010902:2431-73/003/2018-2 от 01.06.2018 на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 26.04.2018 №25-2018/КП.

Согласно заявления уполномоченного органа Общество с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» по состоянию на 28.11.2019 имеет задолженность по обязательным платежам в размере 602 926 руб. 10 коп., в том числе: 398 047 руб. 27 коп. – основной долг, 204 878 руб. 83 коп. – пени.

Последняя налоговая отчетность представлена в налоговый орган 02.10.2019, последняя бухгалтерская отчетность представлена 22.03.2019 за 2018 год.

Должник не имеет открытых расчетных счетов, последняя операция по расчетному счету была 16.11.2015.

Среднесписочная численность работников за 2018 год составляет 1 человек.

Согласно бухгалтерской отчетности за 2018 дебиторская задолженность – 0 тыс. руб., финансовые вложения – 6 тыс. руб.

Должник обособленных подразделений не имеет.

Оценив материалы дела, а также выслушав пояснения представителя уполномоченного органа, суд приходит к выводу о наличии у Общества с ограниченной

Код доступа к оригиналам судебных актов, подписанных электронной подписью судьи **Дело.Код доступа к материалам дела**

ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» признаков отсутствующего должника, предусмотренных статьями 227, 230 Закона о банкротстве, а именно: должник по месту регистрации отсутствует, имущество должника заведомо не позволяет покрыть судебные расходы в связи с делом о банкротстве, в связи с чем, суд приходит к выводу о признании Общества с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» несостоятельным должником (банкротом) по упрощенной процедуре банкротства отсутствующего должника в порядке § 2 Главы XI Закона о банкротстве с открытием конкурсного производства сроком на шесть месяцев.

Согласно пункту 1 статьи 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона о банкротстве.

Заявленной уполномоченным органом саморегулируемой организацией арбитражному суду на утверждение в качестве конкурсного управляющего должника представлена кандидатура арбитражного управляющего Деринга Бориса Юрьевича.

В соответствии со статьей 45 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям.

Согласно мотивированному заключению Союза арбитражных управляющих «Возрождение», арбитражный управляющий Деринг Борис Юрьевич соответствует требованиям, установленным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве, поэтому может быть утверждена в качестве конкурсного управляющего должника.

В соответствии с пунктом 2 статьи 227 Закона о банкротстве порядок и условия финансирования процедур, применяемых в деле о банкротстве к отсутствующему должнику, в том числе размер вознаграждения конкурсного управляющего, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Правительства Российской Федерации № 573 от 21.10.2004 «О порядке и условиях финансирования процедуры банкротства отсутствующего должника» размер единовременного вознаграждения конкурсного управляющего за проведение процедуры банкротства отсутствующего должника составляет 10 000 руб.

В этой связи, единовременное вознаграждение Деринга Б.Ю. за проведение процедуры конкурсного производства в отношении отсутствующего должника – Общества с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» подлежит утверждению в размере 10 000 руб.

В силу статьи 59 Закона о банкротстве, в случае, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом или соглашением с кредиторами, все судебные расходы, в том числе расходы на уплату государственной пошлины, которая была отсрочена или рассрочена, расходы на включение сведений, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликование таких сведений в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и расходы на выплату вознаграждения арбитражным управляющим в деле о банкротстве и оплату услуг лиц, привлекаемых арбитражными управляющими для обеспечения исполнения своей деятельности, относятся на имущество должника и возмещаются за счет этого имущества вне очереди.

В случае отсутствия у должника средств, достаточных для погашения расходов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заявитель обязан погасить указанные

расходы в части, не погашенной за счет имущества должника, за исключением расходов на выплату суммы процентов по вознаграждению арбитражного управляющего.

Частью 3 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины.

В этой связи, с Общества с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» в доход федерального бюджета надлежит взыскать государственную пошлину в размере 6 000 руб. 00 коп.

Одновременно с требованием о признании отсутствующего должника банкротом, уполномоченным органом заявлено требование о включении в реестр требований кредиторов должника с суммой 602 926 руб. 10 коп.:

- во вторую очередь реестра требований кредиторов: с суммой основной задолженности 266 055 руб. 90 коп.,

- в третью очередь реестра требований кредиторов: с суммой основной задолженности 131 991 руб. 37 коп., с суммой пени 204 878 руб. 83 коп.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2004 № 506 уполномоченным органом, представляющим в делах о банкротстве и в процедурах банкротства требования об уплате обязательных платежей и требования Российской Федерации по денежным обязательствам, является Федеральная налоговая служба и ее территориальные органы.

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона о банкротстве, состав и размер денежных обязательств, требований о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и обязательных платежей определяются на дату подачи в арбитражный суд заявления о признании должника банкротом, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В силу пункта 10 статьи 16, а также пунктов 3-5 статьи 71, пунктов 3-5 статьи 100 Закона о банкротстве проверка обоснованности и размера требований кредиторов, не подтвержденных вступившим в законную силу решением суда, осуществляется арбитражным судом независимо от наличия разногласий относительно этих требований между должником и лицами, имеющими право заявлять соответствующие возражения, с одной стороны, и предъявившим требование кредитором, с другой стороны.

В обоснование заявленного требования уполномоченный орган представил:

- справка о задолженности по обязательным платежам;
- налоговая декларация;
- решения о взыскании налога, сбора, страховых взносов, пени, штрафа, процентов за счет денежных средств на счетах;
- решения о взыскании налогов, сборов, пеней, штрафов за счет имущества должника;
- требования об уплате налога, сбора, пени, штрафа, процентов.

В пункте 4 статьи 134 Закона о банкротстве установлена очередность удовлетворения требований кредиторов.

Из текста рассматриваемого требования и представленных в его обоснование документов следует, что заявленная к включению в реестр требований кредиторов должника задолженность образовалась в результате неисполнения налогоплательщиком обязанности по уплате обязательных платежей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 137 Закона о банкротстве при определении требований кредиторов третьей очереди учитываются требования конкурсных кредиторов и уполномоченных органов.

Наличие у Общества с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» задолженности по обязательным платежам в общей сумме

Код доступа к оригиналам судебных актов, подписанных электронной подписью судьи **Дело.Код доступа к материалам дела**

602 926 руб. 10 коп., подтверждается материалами дела (какие-либо возражения по данным начислениям от должника в уполномоченный орган не поступали).

В этой связи, требование уполномоченного органа о включении в реестр требований кредиторов должника указанной задолженности является обоснованным и подлежит удовлетворению в полном объеме.

Закон о банкротстве устанавливает, что с момента принятия судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства органы управления должника отстраняются от выполнения функций по управлению и распоряжению имуществом должника и обязаны в течение трех дней с момента назначения конкурсного управляющего передать ему бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности, а в случае уклонения от указанной обязанности – именно органы управления должника, в том числе, руководитель должника, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации (статья 126 Закона о банкротстве).

Суд также считает необходимым известить лиц, участвующих в деле, что настоящее решение выполнено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, и для лиц, получивших его на бумажном носителе, является первым судебным актом о введении процедуры конкурсного производства.

Согласно ч. 1 ст. 122, ч. 1 ст. 177, ч. 1 ст. 186 АПК РФ, если арбитражный суд располагает доказательствами получения лицами, участвующими в деле, первого судебного акта, все последующие судебные акты (определения, решение) направляются лицам, участвующим в деле, и иным участникам арбитражного процесса посредством их размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе, доступ к которому предоставляется лицам, участвующим в деле, и иным участникам арбитражного процесса (далее также – в режиме ограниченного доступа), без направления по почте.

В пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.2017 №57 «О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов» указано, что по смыслу частей 1 и 6 статьи 121 АПК РФ под получением первого судебного акта лицом, участвующим в деле, иным участником процесса следует понимать получение копии определения по делу (например, определения о принятии искового заявления к производству и возбуждении производства по делу, назначении времени и места судебного заседания, об отложении судебного разбирательства, а для лица, вступившего (привлеченного) в процесс после возбуждения производства по делу, - определения об удовлетворении ходатайства о вступлении в дело, определения о привлечении в качестве третьего лица либо заинтересованного лица к участию в деле).

Код доступа к оригиналам судебных актов, подписанных электронной подписью судьи и размещенных в Картоотеке арбитражных дел, содержится в нижнем колонтитуле каждой страницы данного судебного акта, изготовленном на бумажном носителе. Для реализации ограниченного доступа к оригиналам судебных актов, подписанных электронной цифровой подписью, необходима регистрация на портале государственных услуг (получение учетной записи ЕСИА).

Суд разъясняет, что в соответствии с ч. 6 ст.121 АПК РФ лица, участвующие в деле, после получения настоящего определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, а лица, вступившие в дело или привлеченные к участию в деле позднее, и иные участники арбитражного процесса после получения первого судебного акта по рассматриваемому делу самостоятельно предпринимают меры по получению информации о движении дела с

Код доступа к оригиналам судебных актов, подписанных электронной подписью судьи **Дело.Код доступа к материалам дела**

использованием любых источников такой информации и любых средств связи. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе, за исключением случаев, когда лицами, участвующими в деле, меры по получению информации не могли быть приняты в силу чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств.

Руководствуясь статьями 32, 20.6, 45, 52-53, 124, 126, 228, 230 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 43, 96 ФЗ «Об исполнительном производстве», статьями 110, 159, 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Признать обоснованным требование Федеральной налоговой службы в лице Управления Федеральной налоговой службы по Ульяновской области к Обществу с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» в общем размере 602 926 руб. 10 коп. и подлежащим включению во вторую очередь реестра требований кредиторов с суммой основной задолженности 266 055 руб. 90 коп., в третью очередь реестра требований кредиторов: с суммой основной задолженности 131 991 руб. 37 коп., с суммой пени 204 878 руб. 83 коп.

Признать Общество с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» несостоятельным (банкротом) как отсутствующего должника.

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» конкурсное производство отсутствующего должника сроком на 6 месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» Деринга Бориса Юрьевича (адрес управляющего для корреспонденции: 105064, г. Москва, а/я 101) – члена Союза арбитражных управляющих «Возрождение» (ОГРН 1127799026486, ИНН 7718748282, адрес: 107078, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.8, стр.1, оф.304).

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Аварийно-диспетчерская служба – Мастер» в доход федерального бюджета 6 000 (шесть тысяч) руб. 00 коп. – в оплату государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего **на «03» декабря 2020 на 16 час. 00 мин. (местное время, МСК + 1 час)** в здании Арбитражного суда Ульяновской области, расположенном по адресу: г.Ульяновск, ул.Железнодорожная, 14, каб. № 210.

Конкурсному управляющему представить отчет о результатах проведения процедуры конкурсного производства либо мотивированное ходатайство о продлении конкурсного производства с приложением отчетов о своей деятельности и об использовании денежных средств по состоянию на дату судебного заседания.

При направлении в суд документов во исполнение настоящего решения необходимо ссылаться на номер дела: **№А72-19168/2019 а также на дату и время судебного заседания, к которому подаются документы.**

С момента признания Общества с ограниченной ответственностью «Производство строительных материалов» банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства наступают последствия и действуют ограничения, предусмотренные статьей 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Прекратить исполнение по исполнительным документам в отношении должника, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур, применяемых в деле о банкротстве, за исключением исполнительных документов о признании права собственности, компенсации морального вреда, об

Код доступа к оригиналам судебных актов, подписанных электронной подписью судьи **Дело.Код доступа к материалам дела**

истребовании имущества из чужого незаконного владения, о применении последствий недействительности сделок, а также о взыскании задолженности по текущим платежам, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Решение подлежит немедленному исполнению и в месячный срок после его принятия может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в порядке и сроки, установленные статьями 257-260 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

В.А. Корастелев

Код доступа к оригиналам судебных актов, подписанных электронной подписью судьи **Дело.Код**
доступа к материалам дела

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента

Дата 03.03.2020 6:40:46

Кому выдана Корастелев Валерий Александрович

ГОРОД ДИМИТРОВГРАД УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ДОГОВОР
КУПЛИ - ПРОДАЖИ**

№ 25-2018/КП от 26.04.2018

**ПОМЕЩЕНИЙ
ПЛОЩАДЬЮ 46,01 КВ.М,**

РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:

Ульяновская область, город Димитровград,
ул. М.Гореза, д.7а

2018



ДОГОВОР
купли – продажи недвижимого имущества
город Дмитровград Ульяновской области

№ 25-2018/КП

26 апреля 2018 года

Комитет по управлению имуществом города Дмитровграда, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», в лице исполняющего обязанности председателя комитета Оксаны Вячеславовны Кузнецовой, действующего на основании Положения о Комитете, распоряжения Администрации города от 11.04.2018 №154-р/ко с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АДС-Мастер», от имени которого действует директор Хайруллов Алмаз Ильдусович, действующий на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**»,

в соответствии Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), заключили договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Продавец обязуется передать в собственность, а **Покупатель** принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора в собственность служебные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ульяновская область, город Дмитровград, ул. М.Тореза, д.7А, площадью 46,01 кв.м (далее по тексту – **Помещения**).

Кадастровый (или условный) номер 73:23:010902:2431

Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2007, сделана запись регистрации № 73-73-02/079/2007-491.

2. ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ

2.1. Согласно решению Арбитражного суда Ульяновской области от 22.12.2017 №А72-8859/2017 и отчету об оценке имущества, составленному АНО «Национальный экспертно-криминалистический центр», рыночная стоимость **Помещений** составляет 362804,24 (триста шестьдесят две тысячи восемьсот четыре рубля 24 копейки) (без учета НДС).

2.2. Цена продажи **Помещений** по настоящему Договору 362804,24 (триста шестьдесят две тысячи восемьсот четыре рубля 24 копейки) (без учета НДС)¹.

2.3. Оплата цены продажи **Помещений** осуществляется в рассрочку. Срок рассрочки, согласно заявлению Покупателя составляет 5 лет.

¹ Без учета НДС. В соответствии с пп. 12 п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса операции по реализации муниципального имущества, выкупаемого в порядке, установленном Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» объектами налогообложения не являются.

2.4. В соответствии с п.1 ст.5 Федерального закона, на основании заявления **Покупателя**, оплата выкупной стоимости, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, осуществляется в рассрочку посредством ежемесячных выплат в равных долях.

2.4.1. В соответствии с п.5 ст.5 Федерального закона, **Помещения** находится в залоге у **Продавца** до полной его оплаты.

2.5. В соответствии с п.3 ст.5 Федерального закона, на цену продажи **Помещений**, указанную в п.2.2. настоящего Договора, производится начисление процентов в размере 1/3 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на 26.04.2018.

2.6. Погашение цены продажи **Помещений** осуществляется в соответствии с Графиком рассрочки оплаты имущества - Приложением №2 к настоящему Договору. Зачисление платежа **Продавцом** проводится в соответствии с датой, указанной в Графике рассрочки оплаты имущества, вне зависимости от фактической даты перечисления **Покупателем** суммы платежа.

2.7. **Покупатель** вправе досрочно перечислить всю выкупную стоимость **Помещений** или ее часть при условии, что досрочное перечисление осуществляется в сроки, установленные для осуществления плановых ежемесячных платежей, и при условии подписания **Покупателем** нового Графика платежей не позднее дня осуществления досрочного перечисления.

2.7.1. Решение о досрочном перечислении² выкупной стоимости **Помещений** или ее части должно быть оформлено **Покупателем** в письменной форме и передано **Продавцу**.

2.8. При несоблюдении **Покупателем** условий, предусмотренных п. 2.7., 2.7.1. настоящего Договора, сумма, превышающая установленный ежемесячный платеж, учитывается **Покупателем** при оплате суммы платежа следующего месяца. Перерасчет начисленных процентов и суммы основного долга не производится.

2.9. Расчет по настоящему Договору купли-продажи производится путем перечисления **Покупателем** денежных средств в УФК МФ РФ по Ульяновской области (Комитет по управлению имуществом города Димитровграда) ИНН 7302011001, КПП 730201001, ОКТМО 73705000, БИК 047308001, код 443 114 02 043 04 0000 410 р/с 40101810100000010003 в ОТДЕЛЕНИЕ УЛЬЯНОВСК ГОРОД УЛЬЯНОВСК «Доходы от реализации иного имущества, находящихся в собственности городских округов» с указанием номера и даты договора купли - продажи и адреса объекта.

2.10. Факт оплаты отчуждаемых **Помещений** подтверждается выпиской со счета **Продавца** о поступлении денежных средств в размере и срок, указанный в пункте 2.6 настоящего Договора.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. В случае нарушения **Покупателем** срока внесения платежа им уплачиваются пени за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день просрочки платежа, от суммы просрочки.

3.2. В случае нарушения **Покупателем** срока внесения платежей свыше 30 дней по истечении сроков, указанных в Графике рассрочки оплаты имущества к настоящему Договору, **Продавец** вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор и потребовать возврата **Помещений**.

3.3. Денежные средства, поступившие в счет погашения задолженности по настоящему Договору, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- на уплату неустойки (пени) за неисполнение обязательств по настоящему Договору в установленный срок;

² Досрочное перечисление – внесение суммы, превышающей прописанную в графике на дату очередного платежа.

- на уплату просроченных процентов начисляемых в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора;
- на уплату текущих процентов начисляемых в соответствии с пунктом 2.5. настоящего Договора;
- на погашение просроченной задолженности по уплате суммы основного долга по настоящему Договору;
- на погашение текущей задолженности по уплате суммы основного долга по настоящему Договору;

4. ГАРАНТИИ

4.1. **Продавец** гарантирует, что задолженности по налогам и другим платежам, предусмотренным действующим законодательством, за отчуждаемые **Помещения** не имеется.

4.2. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора отчуждаемые **Помещения** никому другому не проданы, не подарены, не заложены, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

4.3. Договор аренды муниципального недвижимого имущества от 18.01.2011 № 04-11/ДС заключенный с ООО «АДС-Мастер» (далее – договор аренды) считается расторгнутым с момента регистрации перехода права собственности на **Помещения**.

4.4. Начисление арендной платы по договору аренды прекращается с даты подписания акта приема-передачи (Приложение №1).

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий Договор считается исполненным с момента подписания акта или иного документа, подтверждающего исполнение обязательств **Покупателем** в полном объеме. Подписание документа, подтверждающего исполнение обязательств **Покупателем** в полном объеме производится после полного внесения цены продажи **Помещений**.

5.2. В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации **Покупатель** вправе оформить земельный участок, необходимый для использования приобретаемого недвижимого имущества, в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

5.3. В соответствии со ст. 556 ГК РФ, Стороны составляют в обязательном порядке акт приема-передачи **Помещений** (Приложение №1).

5.4. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или в письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.5. Стороны подтверждают выполнение условий, установленных статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

5.6. Все споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем двусторонних переговоров, а в случае не достижения по ним согласия путем обращения в Арбитражный суд Ульяновской области.

5.7. В соответствии со ст. 131, ст. 223, ст. 251, ст. 551 ГК РФ переход права собственности к **Покупателю** подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области и право на **Помещения** возникает с момента такой регистрации.

5.8. Расходы на оплату услуг регистратора возлагаются на **Покупателя**.

5.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий остается в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

5.10. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

5.11. Стороны пришли к соглашению, что Продавец, при подписании настоящего Договора, имеет право использования факсимильного воспроизведения подписи.

5.12. Текст настоящего Договора Сторонами прочитан. Юридические последствия совершённой сделки Сторонам известны. Содержание статей 167, 210, 212, 460, 557 ГК РФ Сторонам известно.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

433508, г. Димитровград
Ульяновская обл.,
ул. Гагарина, д.16
каб.204 телефон 4-82-25
ИНН 7302011001 КПП 730201001
л/с 03443130037КИ
Управление Финансов города
Димитровграда Ульяновской области
р/с 40204810800000000155
в ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской
области г. Ульяновск
БИК 047308001

Покупатель:

433512, г. Димитровград,
Ульяновская обл.
Пр.Димитрова, д.7
ОГРН 1107329000712
ИНН 7329000783
КПП 732901001
р/с40702810900150001092
Филиал ОАО Банк АВБ в
г.Димитровграде
к/с30101800000000836
БИК 047311836

Исполняющий обязанности
председателя комитета

М.П.


/О.В.Кузнецова/


Директор ООО «АДС-Мастер»

М.П.


/А.И.Хайруллов/


Приложение №1

к Договору купли-продажи
от 26.04.2018 № 25-2018/КП

**АКТ
ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ**

город Димитровград Ульяновской области

26 апреля 2018 года

Комитет по управлению имуществом города Димитровграда, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», в лице председателя комитета Топталиа Александра Александровича, действующего на основании Положения о Комитете, распоряжения Администрации города от 11.04.2018 №154-р/ко с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АДС-Мастер», от имени которого действует директор Хайруллов Алмаз Ильдусович, действующий на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**»,

составили настоящий акт, подтверждающий следующие обстоятельства:

1. Продавец передал, а Покупатель принял служебные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, ул. М.Тореза, д.7А, площадью 46,01 кв.м (далее по тексту – **Помещения**).

2. Покупатель принял **Помещения** полностью, состояние отчуждаемых **Помещений** соответствует условиям настоящего Договора.

3. Настоящий акт приема – передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора купли-продажи от 26.04.2018 № 25-2018/КП.

ПРОДАВЕЦ:

433508, г. Димитровград
Ульяновская обл.,
ул. Гагарина, д.16
каб.204 телефон 4-82-25
ИНН 7302011001 КПП 730201001
л/с 03443130037КИ
Управление Финансов города
Димитровграда Ульяновской области
р/с 40204810800000000155
в ГРКЦ ГУ Банка России по Ульянов-
ской области г. Ульяновск
БИК 047308001

ПОКУПАТЕЛЬ:

433512, г. Димитровград,
Ульяновская обл.
Пр.Димитрова, д.7
ИНН 7329000783
КПП 732901001
р/с40702810900150001092
Филиал ОАО Банк АБВ в
г.Димитровграде
к/с30101800000000836
БИК 047311836

Исполняющий обязанности
председателя комитета


/О.В.Кузнецова/
М.П.



Директор ООО «АДС-Мастер»


Хайруллов /
М.П.



Приложение №2
к договору купли - продажи
от 26.04.2018 № 25-2018/КП

ГРАФИК
рассрочки оплаты имущества

Платеж (количество платежей)	Дата платежа	Погашение основного долга	Начисленные проценты	Сумма платежа*	Остаток долга после выплаты
1	26.05.2018	5 694,85	730,65	6 425,50	357 109,39
2	26.06.2018	5 706,32	719,18	6 425,50	351 403,07
3	26.07.2018	5 717,81	707,69	6 425,50	345 685,27
4	26.08.2018	5 729,32	696,17	6 425,50	339 955,94
5	26.09.2018	5 740,86	684,63	6 425,50	334 215,08
6	26.10.2018	5 752,42	673,07	6 425,50	328 462,66
7	26.11.2018	5 764,01	661,49	6 425,50	322 698,65
8	26.12.2018	5 775,62	649,88	6 425,50	316 923,03
9	26.01.2019	5 787,25	638,25	6 425,50	311 135,78
10	26.02.2019	5 798,90	626,59	6 425,50	305 336,88
11	26.03.2019	5 810,58	614,91	6 425,50	299 526,30
12	26.04.2019	5 822,28	603,21	6 425,50	293 704,02
13	26.05.2019	5 834,01	591,49	6 425,50	287 870,01
14	26.06.2019	5 845,76	579,74	6 425,50	282 024,25
15	26.07.2019	5 857,53	567,97	6 425,50	276 166,72
16	26.08.2019	5 869,33	556,17	6 425,50	270 297,39
17	26.09.2019	5 881,15	544,35	6 425,50	264 416,25
18	26.10.2019	5 892,99	532,50	6 425,50	258 523,25
19	26.11.2019	5 904,86	520,64	6 425,50	252 618,40
20	26.12.2019	5 916,75	508,75	6 425,50	246 701,65
21	26.01.2020	5 928,67	496,83	6 425,50	240 772,98
22	26.02.2020	5 940,61	484,89	6 425,50	234 832,37
23	26.03.2020	5 952,57	472,93	6 425,50	228 879,80
24	26.04.2020	5 964,56	460,94	6 425,50	222 915,25
25	26.05.2020	5 976,57	448,93	6 425,50	216 938,68
26	26.06.2020	5 988,61	436,89	6 425,50	210 950,07
27	26.07.2020	6 000,67	424,83	6 425,50	204 949,41
28	26.08.2020	6 012,75	412,75	6 425,50	198 936,66
29	26.09.2020	6 024,86	400,64	6 425,50	192 911,80
30	26.10.2020	6 036,99	388,50	6 425,50	186 874,80
31	26.11.2020	6 049,15	376,35	6 425,50	180 825,65
32	26.12.2020	6 061,33	364,16	6 425,50	174 764,32
33	26.01.2021	6 073,54	351,96	6 425,50	168 690,78
34	26.02.2021	6 085,77	339,72	6 425,50	162 605,01
35	26.03.2021	6 098,03	327,47	6 425,50	156 506,98
36	26.04.2021	6 110,31	315,19	6 425,50	150 396,67
37	26.05.2021	6 122,61	302,88	6 425,50	144 274,06
38	26.06.2021	6 134,94	290,55	6 425,50	138 139,12
39	26.07.2021	6 147,30	278,20	6 425,50	131 991,82
40	26.08.2021	6 159,68	265,82	6 425,50	125 832,14
41	26.09.2021	6 172,08	253,41	6 425,50	119 660,05
42	26.10.2021	6 184,51	240,98	6 425,50	113 475,54
43	26.11.2021	6 196,97	228,53	6 425,50	107 278,57
44	26.12.2021	6 209,45	216,05	6 425,50	101 069,12
45	26.01.2022	6 221,95	203,54	6 425,50	94 847,17
46	26.02.2022	6 234,48	191,01	6 425,50	88 612,69
47	26.03.2022	6 247,04	178,46	6 425,50	82 365,65
48	26.04.2022	6 259,62	165,88	6 425,50	76 106,03
49	26.05.2022	6 272,23	153,27	6 425,50	69 833,80
50	26.06.2022	6 284,86	140,64	6 425,50	63 548,94
51	26.07.2022	6 297,52	127,98	6 425,50	57 251,43
52	26.08.2022	6 310,20	115,30	6 425,50	50 941,23
53	26.09.2022	6 322,91	102,59	6 425,50	44 618,32
54	26.10.2022	6 335,64	89,86	6 425,50	38 282,68

Платеж (кварталы месяцев)	Дата платежа	Погашение основного долга	Начисленные проценты	Сумма платежа*	Остаток долга после выплаты
55	26.11.2022	6 348,40	77,10	6 425,50	31 934,28
56	26.12.2022	6 361,18	64,31	6 425,50	25 573,10
57	26.01.2023	6 373,99	51,50	6 425,50	19 199,11
58	26.02.2023	6 386,83	38,66	6 425,50	12 812,27
59	26.03.2023	6 399,69	25,80	6 425,50	6 412,58
60	26.04.2023	6 412,58	12,91	6 425,50	0,00
		362 804,24	22 725,51	385 529,75	

продолжение

*Без учета НДС. В соответствии с пп. 17 п.2 ст. 146 Налогового Кодекса операции по реализации муниципального имущества, выкупуемого в порядке, установленном Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» объектами налогообложения не являются.

Сумма оплаты перечисляется в УФК МФ РФ по Ульяновской области (Комитет по управлению имуществом города Димитровграда) ИНН 7302011001, КПП 730201001, ОКТМО 73705000, БИК 047308001, код 443 114 02 043 04 0000 410 р/с 40101810100000010003 в ОТДЕЛЕНИЕ УЛЬЯНОВСК ГОРОД УЛЬЯНОВСК «Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности городских округов» с указанием номера и даты договора купли - продажи и адреса объекта.

В случае нарушения покупателем сроков и порядка внесения платежей им уплачиваются пени за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент просрочки от суммы просрочки.

ПРОДАВЕЦ
Исполняющий обязанности председателя комитета по управлению имуществом города
О.В.Кузнецова
М.П.



ПОКУПАТЕЛЬ
Директор ООО "АДС-Мастер"
А.И.Хайруллин
М.П.



7

8

Копии документов Исполнителя и Оценщика



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Смоленск, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-004260/19-2

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004260/19 от 16.12.2019г. (далее - Договор), Дополнительное соглашение №1 от 16.12.2019г. и Дополнительное соглашение №2 от 06.07.2020г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления Страхователя.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125438, г. Москва, ул. Михалковская, д. 63Б, строение 2, пом. XX, ком. 9-18
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) и установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «06» июля 2020 г. по «16» января 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



(Кривошеев В.А.)

(подпись) М.П.
«06» июля 2020г.

Страхователь:
ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Генеральный директор на основании Устава



(Терешонок А.Г.)

(подпись) М.П.
«06» июля 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 458069

Настоящий диплом выдан Буловой Виктории (Имя, отчество)
Евгенью Викторовичу
в том, что он(а) с 01 августа 2008 г. по 06 марта 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Магистерской
автоматизированной школе института
корпоративных деловых отношений
Федеральной государственной
по программам профессиональной переподготовки
специстов по специальности "Учетная
специальность "бухгалтерия (бухгалтер)"
Государственная аттестационная комиссия решением от 06 марта 2008
удостоверяет право (соответствие квалификации) Булова
Евгения Викторовича (Имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере Учета
специальности "бухгалтерия (бухгалтер)"

Город Москва
125008

Паскалева государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор) Паскалева

458069 Москва, 1996

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 157 от 06.03.2008 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Фролов Евгений Викторович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4506 № 814673, выдан 29.01.2004г.

ОВД "Хорошевский" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 03 » сентября 2007г., регистрационный № 000837

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 03 » сентября 2019 года.

Президент



С.А. Табакова

0026480 *

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004301-1

« 06 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Фролову Евгению Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 06 » марта 20 18 г. № 52

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » марта 20 21 г.





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-004288/19
страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-004288/19 от 25.12.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Фролов Евгений Викторович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 5, к.1, кв. 116
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2020 г. по «31» декабря 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

М.п. (Потапова Е.Ю.)
«25» декабря 2019г.

Страхователь:
Фролов Евгений Викторович

«25» декабря 2019г. (Фролов Е.В.)

