

В результате анализа рынка нежилых помещений торгового назначения в г. Саратов Оценщиком было выявлено следующие факты:

- диапазон стоимостей составил от 14 019 до 104 478 руб. за 1 кв.м.,
- среднее значение составило (без учета ценообразующих факторов) – 43 967 руб. за 1 кв.м.

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

Среди ценообразующих факторов торгово-офисной недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

- 1). Местоположение объекта (местоположение в пределах города, расположение относительно «красной линии», остановок общественного транспорта, наличие доступа к объекту, и типа парковки),
- 2). Физические характеристики объекта (общая площадь, тип объекта, материал стен, наличие отдельного входа, этаж расположения, физическое состояние объекта, состояние отделки);
- 3). Функциональное назначение объекта;

Согласно анализу ценообразующих факторов по степени их влияния на цены офисно-торговых объектов, приведенному в Справочнике оценщика недвижимости -2016 Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., были определены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости.

Таблица № 20

Ценообразующие факторы, офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Наименование фактора	Вес фактора
местоположение	0,3
Расположение относительно красной линии	0,08
Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Физическое состояние здания	0,06
Наличие отдельного входа	0,05
Состояние отделки	0,05
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Возможность парковки	0,04
Материал стен	0,04
Тип объекта (строенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

Источник: «Справочник оценщика недвижимости -2016, том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Таким образом, наиболее значимым ценообразующим фактором объектов офисно-торговой недвижимости является – местоположение оцениваемого объекта.

Ниже представлены показатели ценообразующих факторов⁹

⁹ Приведены наиболее часто встречающиеся ценообразующие факторы и их значения, при осуществлении расчетов Оценщик вправе самостоятельно выбирать методы расчета корректировок

Таблица № 21

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
1	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Наличие нетипичных условий финансирования (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Зависит от конкретных условий	
2	Условия рынка	Время продажи	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 92, стр.313, табл. 90, стр. 299
		Скидка к цене предложения	<p>Активный рынок</p> <ul style="list-style-type: none"> 9,8-10,7%% для офисно-торговых объектов свободного назначения ; 9,2-10,1%% для офисов классов А, В; 8,8-9,7%% для высококлассной недвижимости; 12,0-13,3%% для определенного вида бизнеса. <p>Неактивный рынок</p> <ul style="list-style-type: none"> 16,2-17,7%% для офисно-торговых объектов свободного назначения ; 15,5-17,1%% для офисов классов А, В; 15,2-16,6%% для высококлассной недвижимости; 18,6-20,6%% для определенного вида бизнеса. 	
3	Местоположение	Адрес	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 21, стр.90
		Местонахождение в пределах города	<ul style="list-style-type: none"> Культурный и исторический центр: 1,00-1,00¹⁰¹¹ Центры административных районов: 0,85-0,88, Спальные районы высотной застройки: 0,77-0,79 по отношению к самому дорогому району застройки: 0,77-0,79, Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки: 0,69-0,73, Районы вокруг крупных промпредприятий: 0,58-0,62 Районы крупных автомагистралей: 0,71-0,75 	

¹⁰ По отношению к цене самого дорогого района¹¹ Здесь и далее приведены значения доверительных интервалов

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
		Расположение относительно «Красной линии»	0,78-0,81 отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.26, стр. 109
		Расположение относительно остановок общественного транспорта	1,16-1,19 отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.27, стр. 113
		Доступ объекту	0,76-0,78 отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.29, стр. 118
		Наличие и тип парковки	<ul style="list-style-type: none"> 0,90-0,92 отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта со стихийной парковкой, 1,10-1,13 отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене объекта со стихийной парковкой 	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.33, стр. 126
4	Физические характеристики	Общая площадь	<ul style="list-style-type: none"> 0,79-0,92: отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м.; 0,75-0,88 : 0,79-0,92: отношение удельной цены объекта площадью 2 000кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м. 	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016 табл. 37, стр. 132,
		Тип объекта	0,89-0,91: отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 40, стр. 145
		Материал стен	<ul style="list-style-type: none"> 0,80-0,83 отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта; 0,68-0,71 отношение удельной цены объекта из дерева, профлиста к удельной цене такого же 	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл.

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
			кирпичного/бетонного (капитального) объекта;	42, стр. 149
		Наличие отдельного входа	0,85-0,86 отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 46, стр. 157
		Этаж расположения (для встроенных помещений)	<ul style="list-style-type: none"> 0,70-0,73 отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже; 0,81-0,83 отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже; 0,86-0,88 отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже 	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 48, стр. 162
		Физическое состояние	<ul style="list-style-type: none"> 1,23-1,26 отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии; 0,71-0,74 отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии 	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 52, стр. 174
		Состояние отделки	<ul style="list-style-type: none"> 0,78-0,81 отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии; 0,85-0,87 отношение удельной цены с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии; 1,21-1,24 отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии 	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Л.А., Н.Новгород, 2016, табл. 56, стр. 183

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах рынка, необходимых для оценки объекта.

Выводы относительно Объекта недвижимости, находящегося в Московской области

Оценщиком был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области и фактических данных о ценах предложений по аренде объектов торгового назначения в г.Электросталь. На основании проведенного анализа Оценщик сделал следующие выводы:

- Средний показатель обеспеченности качественными торговыми площадями по крупным городам Подмосковья на конец августа 2017 года составил 257 кв.м на 1000 жителей.
- С июня 2016 года по август 2017 года, в Подмосковье открылось 7 торговых центров общей площадью порядка 125 000 кв.м GLA.
- В Подмосковье активно развивается формат ритейл-парков.
- Несмотря на общие негативные тренды на рынке торговой недвижимости, по итогам 2017 года в исследуемых городах Московской области может быть открыто в общей сложности 8 торговых центров, что лишь на 2 объекта меньше, чем было открыто в 2016 году, а по объему арендуемых площадей даже на 24% выше показателя 2016 года.
- На 2018 год в Московской области заявлен ввод, как минимум, шести торговых центров общей площадью порядка 149 000 кв.м GLA.
- Средняя цена предложения на рынке аренды торговых помещений в г.Электросталь и г.Ногинск находится в диапазоне 10800 – 23400 рублей за 1 кв.м./год.
- Средняя цена предложения на рынке продажи торговых помещений в г.Электросталь и ближайших районах Московской области находится в диапазоне 46 667 – 113 636 рублей за 1 кв.м.

Выводы относительно Объекта недвижимости, находящегося в г. Саратове

- Объект оценки – нежилые помещения общей площадью 1 968,7 кв.м., расположенные по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина, д. 150. Оцениваемый объект относится к сегменту недвижимости офисно-торгового назначения.
- Коммерческая недвижимость, как инструмент инвестирования становится все более привлекательны, успешно конкурируя по доходности с жилой недвижимостью, апартаментами и ставками по депозитам крупных банков. Самым доходным сегментом коммерческой недвижимости ожидаемо стал сегмент торговой недвижимости, конкретно стрит-ритейл, рынок офисных помещений стагнирует при превышении предложения над платежеспособным спросом.
- В г. Саратове рынок объектов офисно-торгового назначения развит в достаточной степени, в открытых источниках присутствует достаточно предложений по продаже объектов данного сегмента.
- Среди ценообразующих факторов торгово-офисной недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы, а именно: местоположение объекта (местоположение в пределах города, расположение относительно «красной линии», остановок общественного транспорта, наличие доступа к объекту, и типа парковки), физические характеристики объекта (общая площадь, типии объекта, материал стен, наличие отдельного входа, этаж расположения, физическое состояние объекта, состояние отделки) и функциональное назначение объекта.

Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

4.1. Юридическое описание прав¹²

При определении рыночной стоимости Объекта оценки, находящегося в Московской области, Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих и других документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВ №347239 от 10 ноября 2011 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕ №892227 от 06 декабря 2013 года.
- Выписка из ЕГРН №50/046/001/2017-7985 от 30.08.2017 г.
- Выписка из ЕГРН №50/046/001/2017-7986 от 30.08.2017 г.
- Договор аренды нежилого помещения №ДАЭ-17/1 от 17.05.2017 г.
- Дополнительное соглашение №1 от 13.06.2017 г. к договору аренды нежилого помещения №ДАЭ-17/1 от 17.05.2017 г.
- База данных ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

При определении рыночной стоимости Объекта оценки, находящегося в Саратовской области, Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих и других документов:

- Выписка из ЕГРН №64/001/002/2017-328816 от 30.08.2017 г.
- Договор аренды недвижимого имущества №СрФ-1/206/10 от 16.03.2010 г. с дополнительными соглашениями к нему.
- Фотографии Объекта оценки.
- База данных ООО «Экономико-правовая Экспертиза».
- поэтажные планы помещений.

4.2. Описание местоположения Объекта оценки

Описание местоположения Объекта оценки, расположенного в Московской области

Объект оценки расположен в Московской области, г. Электросталь.

Электросталь (до 1928 — Затишье) — город (с 26 декабря 1938 года) областного подчинения в Московской области России. Образует городской округ Электросталь.

Население — 158 508 чел. (2017). Площадь города и городского округа — 51,45 км². Городской округ Электросталь расположен в 52 километрах (38 км от МКАД) к востоку от Москвы. В окрестностях Электростали берёт начало река Вохонка (приток Клязьмы), а также притоки Вохны — Марьянка и Ходца. На севере Электросталь граничит с землями Ногинского мехлеспхоза, а с юга и юго-востока — с землями Павлово-Посадского района. На западе и востоке к городской территории вплотную подходят лесные массивы.

В рамках административно-территориального устройства области Электросталь имеет статус города областного подчинения.

В рамках муниципального устройства, он образует муниципальное образование городской округ Электросталь, образованный в 2004 году и включивший в себя один населённый пункт — одноимённый город.

С 1 января 2018 года в состав городского округа войдут также 10 сельских населённых пунктов упраздняемого сельского поселения Стёпановское Ногинского муниципального района.

Электросталь является центром металлургии и тяжёлого машиностроения — город обладает крупнейшим в стране производством ядерного топлива, высококачественной стали, тяжёлого машиностроения и химической продукции. Кроме этого, в городе работают более сотни средних и малых предприятий, которые производят строительные материалы, одежду, книги и журналы, школьную и офисную мебель, продукты питания и многое другое.

По итогам 2010 года городской округ Электросталь вошёл в тройку лидеров по развитию

¹² Все юридические документы, представлены Заказчиком в виде ксерокопий

научно-промышленного комплекса, а также был награждён дипломом в номинации «Лучшее муниципальное образование».

Город Электросталь имеет прямое автобусное сообщение с городами Москва и Ногинск. Пригородные автобусы до станции Фрязево, деревни Пушкино, посёлка имени Воровского. Развита сеть внутригородских автобусных перевозок.

Беспересадочное сообщение электропоездами с г. Москва составит примерно 1 час 15 минут.

В 5 км от города находится железнодорожная станция Фрязево, имеющая прямое сообщение, кроме того, с городами Электрогорск, Павловский Посад, Орехово-Зуево, Дрезна, Петушки, Покров, Владимир, Щёлково, Королёв, Юбилейный, Мытищи, а также автобусным маршрутом с г. Раменское.

Описание местоположения Объекта оценки, расположенного в Саратовской области

Объект оценки расположен в Саратовской области, г. Саратов.

Саратов— город на юго-востоке европейской части России, административный центр Саратовской области и Саратовского района, в который не входит, являясь городом областного значения, образует муниципальное образование Город Саратов со статусом городского округа. Крупный культурный, экономический и образовательный центр Поволжья. Входит в двадцатку крупнейших городов России, не будучи городом-миллионером, одновременно является центром Саратовской агломерации, население которой превышает 1,2 млн человек.

Находится на правом берегу Волгоградского водохранилища, примерно на равном расстоянии от Волгограда (389 км) и Самары (442 км), в 858 км к юго-востоку от Москвы.

Саратов — многофункциональный центр с многочисленными промышленными, культурными, образовательными учреждениями. В историческом центре находятся администрация города и области (комплекс зданий, построенных в конце XIX — середине XX века); театры: оперы и балета (1875), драмы (1803), юного зрителя (1918), консерватория (1912), цирк (1876), филармония (1937); музеи: Саратовский художественный музей имени А. Н. Радищева (1885), Музей К. А. Федина^[6] (здание начала XVIII века), музей-усадьба Николая Чернышевского (начало XIX века); Троицкий собор (конец XVII века); большое количество памятников архитектуры конца XVIII — начала XX веков федерального и регионального значения.

Саратов является известным в России центром высшего образования, научно-исследовательской и проектной деятельности. Помимо одного из старейших университетов России, СГУ, функционирует более двух десятков вузов^[7]. В городе развиты машиностроение, нефтяная и химическая промышленность.

По версии Forbes, в 2013 году Саратов занимает 10-е место по привлекательности для бизнеса из 30 городов. По итогам рейтинга этого года Саратов обошёл по финансовой привлекательности Москву, Нижний Новгород, Санкт-Петербург и Екатеринбург, проиграв одну позицию Казани. Стоит отметить, что в 2012 году Саратов занимал 22-е место, в 2010 и 2011 году не попадал в аналогичный рейтинг, а в 2009 году сумел занять только 24-ое место в подобном списке.

В 2011 году в генеральном рейтинге привлекательности городов, составленном Российским союзом инженеров, Саратов занял 20 место из 164 городов. Учитывались динамика численности населения, транспортная инфраструктура, природно-экологический потенциал, доступность жилья, инновационная активность, благосостояние граждан и другие параметры.

4.3. Описание Объекта оценки

Описание местоположения Объекта оценки, расположенного в Московской области

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 137,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44, а также 2/100 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3.

Помещение расположено в культурно-развлекательном центре на 1-м этаже. Данный культурно-развлекательный центр находится на земельном участке общей площадью 7249 кв.м., находящемся в общей долевой собственности, 2/100 доли в праве собственности которого также находятся в составе объекта оценки в рамках данного отчета.

Местоположение оцениваемого объекта оценки представлено на рисунке ниже:

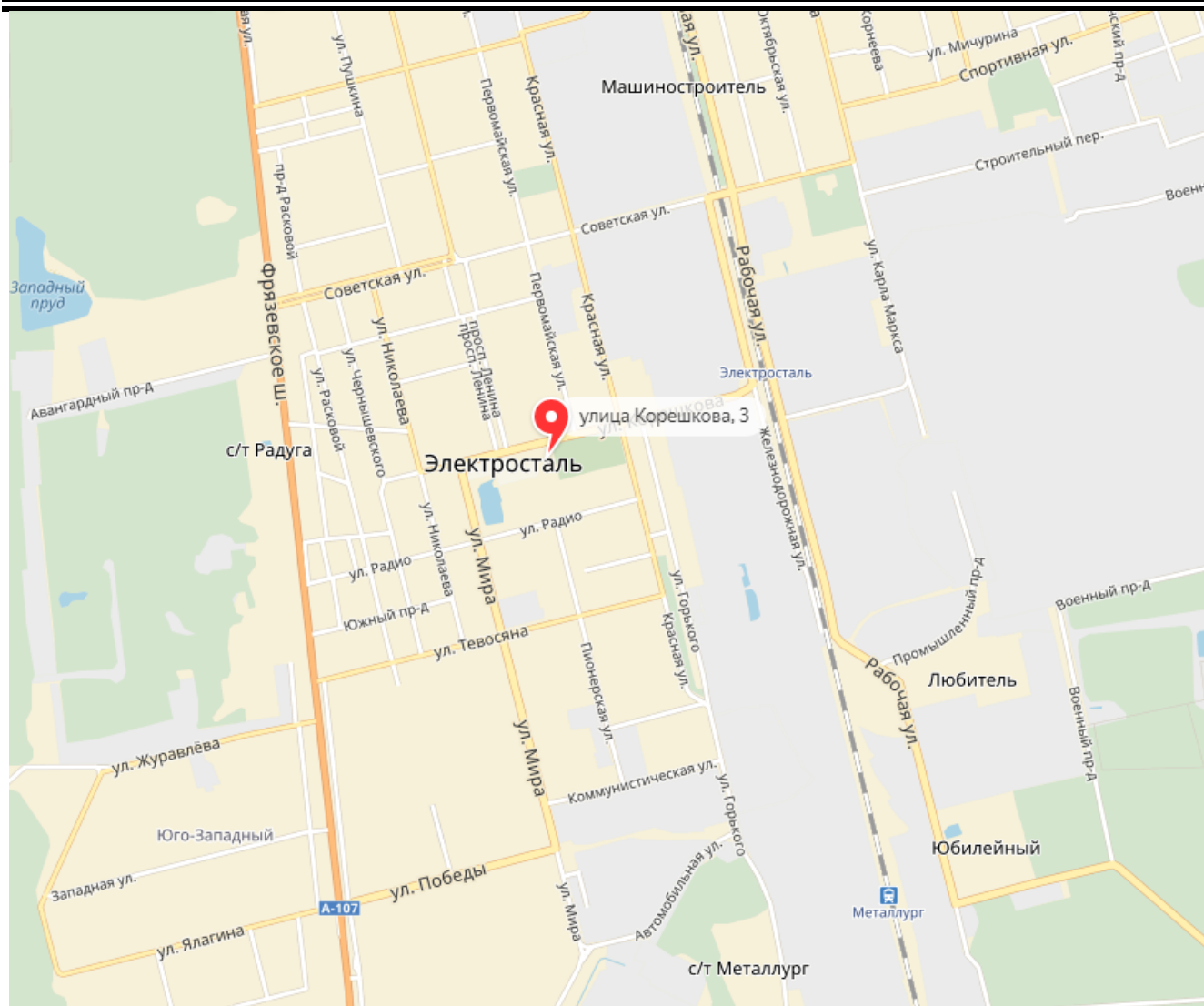


Рисунок № 3. Местоположение Объекта оценки на карте г. Электросталь

С точки зрения достижимости, местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Объект находится в центральной части г.Электросталь, с достаточно оживленными пешеходным и транспортным потоками. Ближайшая железнодорожная станция «Электросталь» в 1 км. Ближайшие транспортные магистрали – Фрязовское/Ногинское шоссе, Горьковское шоссе.

Подход/подъезд к Объекту осуществляется со стороны ул. Ларина.

В ближайшем окружении находятся административные здания, спортивно-оздоровительные комплексы, жилые дома.

Общая информация об Объекте оценки представлена в таблице ниже:

Таблица № 22

Краткая характеристика объекта оценки, расположенного в Московской области

Нежилое помещение	
Собственник	ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»
Информация о правах (реквизиты)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АВ№347239 от 10.11.2011г.
Кадастровый номер	50:46:0000000:11008
Кадастровая стоимость, руб.	6 009 540,68
Адрес	Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44
Общая площадь, кв.м	137,8

Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование	Помещение свободного назначения
Этаж расположения	1-й этаж
Ограничения (обременения) права	Аренда (с 31.05.2017 на 10 лет)
Состояние объекта	Не требует ремонта
Расположение относительно основных магистралей	Первая линия ул. Корешкова, 1 км до Фрязовского/Ногинского шоссе, 5 км до Горьковского шоссе
Физические характеристики здания, в котором располагается помещение	
Наименование	Культурно-развлекательный центр
Общая площадь, кв.м.	15 770,3
Строительный объем, куб.м	94 889
Количество этажей	5
Год постройки	2011
Группа капитальности	III
Площадь застройки, кв.м.	4573,1
Материал стен	Керамзитобетонные с навесным вентилируемым фасадом
Земельный участок (кадастровый номер: 50:46:0020402:121)	
Собственник	Общая долевая собственность ООО «Парк-Сервис» доля в праве 1/100; ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ» доля в праве 2/100; ООО «ИТБ Финанс» доля в праве 97/100
Площадь земельного участка, кв.м.	7 249 кв.м.
Кадастровый номер участка	50:46:0020402:121
Кадастровая стоимость, руб.	23 426 448,32
Адрес	Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3
Вид прав на землю	Общая долевая собственность
Информация о правах (реквизиты)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ№892227 от 06.12.2013г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации культурно-развлекательного центра
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Источник: данные Заказчика

Ограничение прав на нежилое помещение в виде аренды установлено на основании Договора аренды нежилого помещения от 17.05.2017г. №ДАЭ-17/1, зарегистрированного 31.05.2017г. №50:46:0000000:11008-50/046/2017-1. В результате проведенного анализа арендных ставок на рынке аренды коммерческих помещений г.Электросталь, Оценщик пришел к выводу, что ставка аренды, установленная в соответствии условиям указанного договора, соответствует рыночному уровню. В связи с этим, при определении рыночной стоимости нежилого помещения, было принято решение не учитывать указанное ограничение (обременение) прав.

По состоянию на дату оценки, в оцениваемом нежилом помещении действующий арендатор осуществляет ремонтные работы, связанные с переоборудованием помещения для осуществления арендатором своей разрешенной деятельности. Данные ремонтные работы осуществляются арендатором за свой счет, арендная плата вносится своевременно и в полном объеме, в соответствии с заключенным договором. По информации Заказчика, помещения передавались арендатору в удовлетворительном состоянии, позволяющем использовать их по целевому назначению. Исходя из полученной информации, при определении рыночной стоимости нежилого помещения оценщик основывался на предположении о состоянии помещений в удовлетворительном (рабочем) состоянии, не требующем проведения ремонта.

Осмотр оцениваемого объекта не производился, заказчиком были предоставлены материалы фото фиксации.

Фотографии оцениваемого объекта представлены ниже:



Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8



Фото №9



Фото №10



Фото №11



Фото №12

Описание местоположения Объекта оценки, расположенного в Саратовской области

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 1 968,7 кв.м., расположенное по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им Зарубина В.С., д. 150.

Помещение расположено в офисно-торговом центре на 1-м, 2-м и 3-м этажах.

Местоположение оцениваемого объекта оценки представлено на рисунках ниже:



Рисунок № 4. Местоположение Объекта оценки на карте г. Саратов

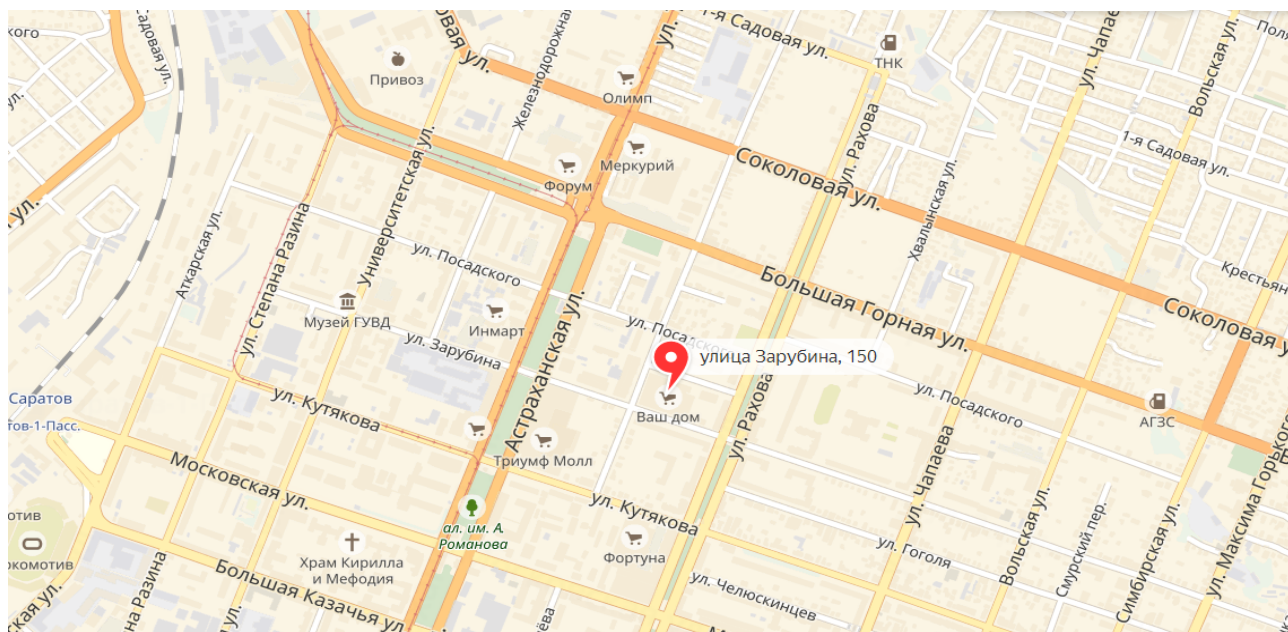


Рисунок № 5. Местоположение Объекта оценки на карте Кировского района г. Саратов

С точки зрения достижимости, местоположение Объекта оценки характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью. Объект находится в Кировском районе г. Саратов, с достаточно оживленными пешеходным и транспортным потоками.

Подход/подъезд к Объекту осуществляется со стороны ул. им.Зарубина

В ближайшем окружении находятся административные здания, спортивно-оздоровительные комплексы, жилые дома.

Общая информация об Объекте оценки представлена в таблице ниже:

Краткая характеристика объекта оценки, расположенного в Саратовской области

Нежилое помещение	
Собственник	ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»
Информация о правах (реквизиты)	
Кадастровый номер	64:48:030444:67
Кадастровая стоимость, руб.	34 369 170,86
Адрес	Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Зарубина В.С., д. 150
Общая площадь, кв.м	1 968,7
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование	Торговые, офисные помещения
Этаж расположения	1,2,3 этажи
Ограничения (обременения) права	<ul style="list-style-type: none"> • Аренда (с 16.04.2010 по 31.12.2022), • Аренда (с 26.10.2011 по 26.11.2021)
Состояние объекта	Не требует ремонта
Расположение относительно основных магистралей	Первая линия ул. им. Зарубина

Источник: данные Заказчика

Ограничение прав на нежилое помещение в виде аренды установлено на основании Договоров аренды нежилого помещения от 16.03.2010 г. №СрФ-1/206/10, зарегистрированного 16.04.2010. №64-64-11/245/2010-152 и № ДА-10-11/01 от 01.10.2011 г., дата регистрации 26.10.2011 № 64-64/11/560/2011-149 и дополнительных соглашений к ним. В результате проведенного анализа арендных ставок на рынке аренды коммерческих помещений г. Саратов, Оценщик пришел к выводу, что ставка аренды, установленная в соответствии условиям указанного договора, соответствует рыночному уровню. В связи с этим, при определении рыночной стоимости нежилого помещения, было принято решение не учитывать указанное ограничение (обременение) прав.

Осмотр оцениваемого объекта не производился, заказчиком были предоставлены материалы фото фиксации.

Фотографии оцениваемого объекта представлены ниже:





Фото №5

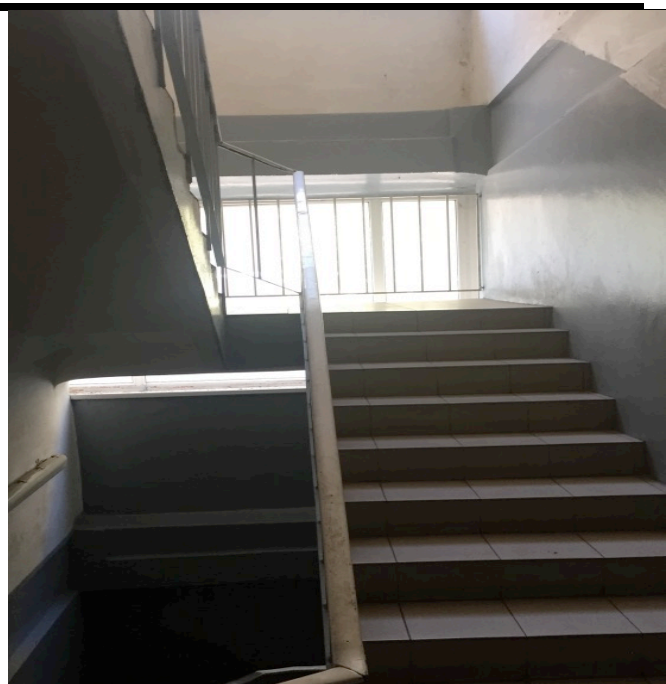


Фото №6



Фото №7



Фото №8



Фото №9



Фото №10

Источник информации: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

4.4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
2. быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
3. быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования нежилых зданий.

Для определения наиболее эффективного использования рассматриваются варианты, удовлетворяющие следующим критериям:

- юридическая допустимость: следует рассматривать те варианты использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость: следует рассматривать физически реальные в местных условиях варианты использования объекта оценки;
- экономическая приемлемость: следует рассматривать те варианты использования, которые принесут приемлемый доход владельцу объекта оценки с учетом юридической допустимости и физической осуществимости;
- максимальная эффективность: из всех финансово осуществимых вариантов использования следует выбрать тот, который принесет максимальный доход, либо приведет к максимальной стоимости имущества.

Анализ НЭИ для Объекта оценки, расположенного в Московской области

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 137,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44, а также 2/100 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3.

Земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, имеет разрешенное использование: Для эксплуатации культурно-развлекательного центра. Поскольку объектом оценки является 2/100 доли земельного участка в общей долевой собственности, а также учитывая что на земельном участке расположено здание культурно-развлекательного центра, наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее использование под объекты торгового назначения.

Оцениваемое нежилое помещение является встроенным помещением культурно-развлекательного центра. Представляет собой отдельные кабинеты и залы на 1 этаже здания.

В качестве производственно-складского помещения использование данного объекта не целесообразно, поскольку помещения не приспособлены для ведения производственных работ (отсутствуют достаточные электрические мощности), внутренняя планировка помещений не позволяет использовать объект в качестве производственно-складского помещения.

При использовании объекта в качестве помещения для объектов сферы услуг/сервиса или офисных помещений, местоположение объектов, их физические характеристики являются его преимуществом: в окружении объектов расположены административные и жилые здания (административные услуги и услуги сервиса востребованы), конструктивные особенности объекта позволяют его использовать по данному назначению без проведения крупных дополнительных работ.

В связи с расположением объекта в здании культурно-развлекательного центра, на первой линии домов в центральной части города, наиболее целесообразно использование объекта в качестве помещения торгового назначения, под организацию общественного питания, предоставление различных услуг/сервиса и т.п.

Результаты анализа основных параметров выбора НЭИ представлен в таблице ниже:

Таблица № 24

Варианты НЭИ Объекта оценки	Рационально и вероятно такое использование?	Законно ли такое использование, можно ли юридически оформить такое использование?	Пригодно ли физически имущество для такого использования?	Финансово осуществимо такое использование?
Офисные помещения	нет	да	да	да
Торговые помещения	да	да	да	да
Складские помещения	нет	да	нет	нет

Источник информации: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, имеющих ограничения, физического состояния и учитывая существующую специфику объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является использование объектов в текущем состоянии **под торговую деятельность**.

Анализ НЭИ для Объекта оценки, расположенного в г. Саратов

Объектом оценки являются нежилые помещения общей площадью 1 968,7 кв.м., расположенные по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина В.С., д. 150. Оцениваемое нежилое помещение является встроенным помещением торгово-офисного центра. Помещения, расположенные на 1-этаже, представляют собой преимущественно торговые площади. Помещения, расположенные на 2-ом и 3-ем этажах, имеют кабинетную планировку, и используются как административные площади.

В качестве производственно-складского помещения использование данного объекта не

целесообразно, поскольку помещения не приспособлены для ведения производственных работ (отсутствуют достаточные электрические мощности), внутренняя планировка помещений не позволяет использовать объект в качестве производственно-складского помещения.

При использовании объекта в качестве помещения для объектов сферы услуг/сервиса или офисных помещений, местоположение объектов, их физические характеристики являются его преимуществом: в окружении объектов расположены административные и жилые здания (административные услуги и услуги сервиса востребованы), конструктивные особенности объекта позволяют его использовать по данному назначению без проведения крупных дополнительных работ.

В связи с расположением объекта в здания на первой линии домов в центральной части города, наиболее целесообразно использование объекта в качестве помещения торгового назначения, под организацию общественного питания, предоставление различных услуг/сервиса и т.п.

Результаты анализа основных параметров выбора НЭИ представлен в таблице ниже:

Таблица № 25

Варианты НЭИ Объекта оценки	Рационально и вероятно такое использование?	Законно ли такое использование, можно ли юридически оформить такое использование?	Пригодно ли физически имущество для такого использования?	Финансово осуществимо такое использование?
Офисные помещения	Да (помещения 2,3 –го этажей)	Да (помещения 2,3 – го этажей)	Да (помещения 2,3 – го этажей)	Да (помещения 2,3 – го этажей)
Торговые помещения	Да (помещения 1 этажа)	Да (помещения 1 этажа)	Да (помещения 1 этажа)	Да (помещения 1 этажа)
Складские помещения	нет	да	нет	нет

Источник информации: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, имеющихся ограничений, физического состояния и учитывая существующую специфику объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является использование объектов в текущем состоянии:

- под торговые площади для помещений, расположенных на 1-ом этаже,
- под офисные площади для помещений, расположенных на 2-ом и 3-ем этажах.

Глава 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости

5.1.1 Затратный подход.

В соответствии со ФСО №1 п.18-20 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

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

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Технология применения затратного подхода:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости здания.
- Определение уменьшения полезности объекта в результате износа
- Расчет остаточной стоимости улучшений путем вычитания из стоимости затрат на его восстановление всех видов износа. В случае использования в расчетах стоимости замещения функциональный износ не учитывается, так как стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.
- Определение восстановительной стоимости недвижимости путем суммирования остаточной стоимости улучшений и рыночной стоимости земельного участка.

5.1.2 Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 п.12-14 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость

объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

5.1.3 Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.15-17 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

- Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.
- Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
- Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.

При использовании метода прямой капитализации основным инструментом является ставка капитализации. Исходной информацией для определения значения ставки капитализации является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

При применении метода прямой капитализации предполагается неизменность доходов и расходов во времени и на этапах 1 – 5 определяются текущие значения доходов, расходов и коэффициента

капитализации. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Для объектов с долгим сроком жизни (более 30 лет) ставка дисконта совпадает с коэффициентом капитализации. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии («модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Затратный подход, как правило, применяется для оценки рыночной стоимости объектов специализированного назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости), в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Оцениваемое нежилое помещение является встроенным помещением здания культурно-развлекательного центра, в рамках затратного подхода расчет рыночной стоимости встроенного помещения производить не корректно, поскольку, в силу особенностей применения затратного подхода, это может привести к искажению рыночной стоимости объекта оценки.

Возможность использования сравнительного и доходного подходов обусловлена наличием развитого рынка коммерческой недвижимости в г.Электросталь и ближайших районах. Наличие достаточно большого объема рыночной информации, аналитических исследований и обзоров позволяет использовать методы сравнительного и доходного подходов, описанные выше.

С учетом этих фактов, в настоящем Отчете Оценщик использовал два подхода к определению рыночной стоимости нежилого помещения: метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод прямой капитализации доходов в рамках доходного подхода.

Рыночная стоимость доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м. рассчитывалась методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Также, в связи с необходимостью определения рыночной стоимости по каждой позиции объекта оценки отдельно, Оценщиком определялась рыночная стоимость нежилого помещения без учета стоимости земельного участка, на котором оно расположено.

Глава 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки, расположенного в Московской области

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Определение рыночной стоимости 2/100 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3.

Для расчета рыночной стоимости 2/100 доли в праве собственности на земельный участок Оценщиком была рассчитана рыночная стоимость права собственности на весь участок.

Стоимость участка определялась как условно свободного, с коммуникациями по границе, поскольку стоимость коммуникаций входит в стоимость улучшений земельного участка (здание культурно-развлекательного центра).

Оцениваемый земельный участок общей площадью 7249 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, относится к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации культурно-развлекательного центра. Кадастровый номер земельного участка 50:46:0020402:121.

В процессе сбора исходной информации не удалось найти цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым земельным участком. Поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого земельного участка опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (Любые, с учётом корректировки).
2. Функциональное назначение (Любое, с учётом корректировки).
3. Площадь участка (Любая, с учётом корректировки)
4. Местоположение (Московская область).
5. Наличие/отсутствие коммуникаций (Любое, с учётом корректировки).

Вся дополнительная информация по объектам-аналогам была получена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

Характеристика объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка представлена в таблице ниже: