

Общество с ограниченной ответственностью
«Научно-практический центр «ПроАльянс»
ОГРН 1153668074340 от 25.12.2015 г.
394030, г. Воронеж, ул. Бакунина, д. 45, оф. 205

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор ООО «НПЦ «ПроАльянс»,

/Баженова Ю. В.
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П. 01.04.2022

Отчет №384-1/2022

об оценке нежилого здания с кадастровым №77:06:0005002:1063,
расположенного на земельном участке по адресу:
Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4

ЗАКАЗЧИК: ООО "Ява Строй"

ОЦЕНЩИК: Баженова Ю.В.

ДАТА ОЦЕНКИ: 15.03.2022 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 01.04.2022 г.

Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	5
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	9
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
6.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	9
6.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	9
6.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
Таблица 1	10
6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	10
7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ	12
Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте г.Москвы	13
Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте микрорайона	14
Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте	14
8.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ	17
Таблица 2	17
8.5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ	17
Таблица 3	17
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
9.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ	18
9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКВЫ	20
9.3. ОБОСНОВАНИЕ МАСШТАБА И СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	21
9.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	22
Таблица 4	30
Таблица 5	30
Таблица 6	32
<i>Информация о земельных участках, предлагаемых к продаже</i>	32
Таблица 7	33
Таблица 8	34
Таблица 9	34
Таблица 10	34
Таблица 11	35
Таблица 12	35
Таблица 13	36
<i>Информация об офисных зданиях, предлагаемых к продаже</i>	36
Таблица 14	36
<i>Информация об офисных помещениях, предлагаемых к сдаче в аренду</i>	36
9.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
Таблица 15	38
Таблица 16	38
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
<i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	38
<i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшением</i>	39
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	40
<i>Обоснование выбора используемых подходов к оценке</i>	41
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	41
ПОНЯТИЕ И МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	41
ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	41
<i>Расчет стоимости земельного участка методом количественных корректировок</i>	42
<i>Информация об объектах-аналогах</i>	43
Таблица 17	46
<i>Обоснование корректировок</i>	46
Таблица 18	49
<i>Определение стоимости земельного участка по сравнительному подходу</i>	49
13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	51

Таблица 19.....	57
13.1. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	58
Таблица 20.....	60
13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	62
Таблица 21.....	62
14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	64
14.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТАВКИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	65
Таблица 22.....	69
<i>Обоснование корректировок.....</i>	<i>69</i>
<i>Определение величины месячной арендной платы методом количественных корректировок.....</i>	<i>72</i>
Таблица 23.....	72
14.2. АНАЛИЗ ДОХОДА.....	74
<i>Расчет чистого операционного дохода.....</i>	<i>74</i>
Таблица 24.....	75
14.3. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	75
14.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	76
Таблица 25.....	76
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	76
Таблица 26.....	77
<i>Расчет весовых коэффициентов.....</i>	<i>77</i>
Таблица 27.....	77
<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов.....</i>	<i>77</i>
16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	79
17. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	80
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	81
Приложение № 1. Копии документов Оценщика.....	81
Приложение № 2. Копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов.....	90

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки №384/2022 от 17.01.2022 г. ООО «НПЦ «ПроАльянс» проведена независимая оценка объекта недвижимости (нежилое здание и земельный участок), принадлежащего ООО «Ява-Строй» и расположенного по адресу: Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4, с целью определения его стоимости для обоснования начальной цены на торгах.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки.

Вид определяемой стоимости – рыночная и ликвидационная стоимости.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – 15.03.2022 года.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, 298 и 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611, и Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03.10.2016 г.).

Отчёт содержит описание объекта недвижимости, собранную Оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы Оценщика об итоговом значении величины рыночной стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Оценщик не производил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной им информации.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки на дату оценки составляет¹:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый №	Площадь, кв. м	Итоговая величина рыночной стоимости, (руб.)
1	Нежилое здание	77:06:0005002:1063	710,7	92 612 000
2	Земельный участок	77:06:0005002:22	1000	68 828 000
	Итого			161 440 000

Ликвидность объекта оценки оценивается как средняя. Типичный (расчетный) срок экспозиции объекта оценки составляет от 6 до 18 месяцев.

Всю информацию, использованную для проведения оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

В заключение позвольте поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию и выразить надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор ООО «НПЦ «ПроАльянс»



Ю.В. Баженова

¹ НДС не облагается.

1. Задание на оценку

<u>Объект оценки</u>	Объект недвижимости: <i>Нежилое здание</i> , кадастровый номер 77:06:0005002:1063, площадь 710,7 кв. м, <i>Земельный участок</i> , кадастровый номер 77:06:0005002:22, площадь 1000 кв. м, расположенный по адресу: Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4
<u>Документы на объект оценки</u>	Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (2 шт.)
<u>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</u>	Документы на объект оценки предоставляются Заказчиком в виде копий на дату подписания Договора на проведение оценки, при этом Заказчик подтверждает их идентичность и достоверность. Дополнительная информация предоставляется Заказчиком по запросу
<u>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</u>	Собственность
<u>Существующие ограничения (обременения) права</u>	Не учитываются
<u>Цель и задачи проведения оценки</u>	Определение стоимости объекта оценки
<u>Вид стоимости</u>	Рыночная стоимость
<u>Предполагаемое использование результатов оценки</u>	Результаты оценки могут быть использованы для обоснования первоначальной цены на торгах и не могут быть использованы для иных целей
<u>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</u>	15.03.2022 г.
<u>Особенности проведения осмотра объекта оценки</u>	Осмотр объекта оценки производится оценщиком лично, либо его представителем на дату оценки
<u>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</u>	Оценщик может привлечь отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) при возникновении необходимости
<u>Допущения, на которых должна основываться оценка</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Информация о правах на объект оценки предоставляется Заказчиком. 2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон. 3. Оценщик не осуществляет процедуры, направленные на определение количественных и качественных характеристик объекта оценки (обмеры, строительная экспертиза). Для целей настоящего отчета используются данные правоустанавливающих и технических документов на объект оценки. 4. Оценка проводится без учета ограничений и обременений. 5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 6. При указании в отчете итогового результата оценки, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, не приводится. 7. Оценщик может установить дополнительные допущения и ограничения с обязательным раскрытием их в отчете
<u>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным, может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям. 2. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

	<p>3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>4. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации</p>
--	---

2. Применяемые стандарты оценки

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик при осуществлении оценочной деятельности обязан соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов:

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297;
- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298;
- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299;
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;

а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков:

- Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03.10.2016).

3. Принятые при проведении оценки допущения

Настоящий отчет выполнен с учетом следующих допущений:

1. Информация о правах на объект оценки предоставляется Заказчиком.
2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон.
3. Оценщик не осуществляет процедуры, направленные на определение количественных и качественных характеристик объекта оценки (обмеры, строительная экспертиза). Для целей настоящего отчета используются данные правоустанавливающих и технических документов на объект оценки.
4. На оцениваемые объекты недвижимости наложено обременение в виде залога. Влияние данного обременения не учитывается при проведении оценки, поскольку объект оценки предполагается предложить в качестве залога тому же банку.
5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Срок экспозиции объектов оценки, а также условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов, учитываемые при расчете ликвидационной стоимости, принимаются в соответствии с заданием на оценку.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
8. При указании в отчете итогового результата оценки, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, не приводится.
9. Оценщик может установить дополнительные допущения и ограничения с обязательным раскрытием их в отчете.

10.Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.

11.При указании в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не приводится.

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<u>Заказчик</u>	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Ява Строй" Сокращенное наименование ООО "Ява Строй"
<u>Сведения о Заказчике</u>	ОГРН: 1027739131122 ИНН: 7706203397, КПП: 772701001 дата регистрации: 29.12.1999 Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4
<u>Оценщик</u>	Баженова Юлия Владимировна
<u>Сведения об Оценщике</u>	Оценщик I категории Местонахождение Оценщика: 394030, г. Воронеж, ул. Бакунина, д. 45, оф. 205 Номера контактных телефонов: +7 (473) 333-55-30, (473) 333-55-31, +7 908-145-6283 Адрес электронной почты: ozenka@proallianz.ru Член саморегулируемой организации – Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Регистрационный № 79 Диплом о профессиональной переподготовке ПП №686639, выдан 15.03.2006 г. (регистрационный № 167) Свидетельство о повышении квалификации регистрационный №1009/10384 по программе: «Оценочная деятельность». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №020321-1 от 31.05.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032563-2 от 14.01.2022 г. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000157-008 в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемых федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков. Сертификат соответствия судебного эксперта Серия СС №013511 от 31.08.2018 Член Ассоциации саморегулируемой организации судебных экспертов «Сумма мнений» Регистрационный №224 (Свидетельство от 05.03.2019 №224) Страховой полис № 2100SB4003776 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной со страховщиком Страхование акционерное общество «ВСК» от 27.09.2021 г., сроком действия с «28» сентября 2021 г. по «27» сентября 2022 г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
<u>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический центр «ПроАльянс» ОГРН 1153668074340 (дата государственной регистрации 25.12.2015 г.) ИНН 3663117104 / КПП 366301001 Место нахождения: 394002, г. Воронеж, ул. Рижская, д. 4, оф. 176 Почтовый адрес: 394030, г. Воронеж, ул. Бакунина, д. 45, оф. 205 Банковские реквизиты: р/с 40702.810.9.13000037262 ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 042007681 к/с 30101.810.6.00000000681 Полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО – 0010164345 от 06.07.2021 г., выдан ООО «Зетта Страхование» сроком действия с 08.07.2021 г. по 07.07.2022 г., страховая сумма – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. Юридическое лицо соответствует требованиям ст. 15.1 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено

4.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, также как и юридическое лицо – заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

При проведении оценки исключено вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, способное негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

6. Основные факты и выводы

6.1. Общая информация

<u>Основание для проведения оценки</u>	Договор № 384/2022 от 17.01.2022 г.
<u>Объект оценки</u>	Объект недвижимости: Нежилое здание, кадастровый номер 77:06:0005002:1063, площадь 710,7 кв. м, Земельный участок, кадастровый номер 77:06:0005002:22, площадь 1000 кв. м, расположенный по адресу: Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4
<u>Имущественные права на объект оценки</u>	Собственность
<u>Существующие ограничения (обременения)</u>	Не учитываются
<u>Цель проведения оценки</u>	Определение стоимости объекта оценки
<u>Предполагаемое использование результатов оценки</u>	Результаты оценки могут быть использованы для обоснования первоначальной цены на торгах и не могут быть использованы для иных целей
<u>Вид стоимости</u>	Рыночная стоимости
<u>Текущее использование</u>	Административное здание
<u>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</u>	15.03.2022
<u>Дата инспекции (обследования) объекта оценки</u>	15.03.2022
<u>Дата составления отчета</u>	01.04.2022

* Полное описание объекта оценки приведено в разделе 8 «Описание объекта оценки» настоящего отчета

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

В рамках настоящего отчета при оценке нежилого здания применялись два подхода – доходный и сравнительный, при оценке земельного участка применялся только сравнительный подход. Результат, полученный при применении одного подхода, соответствует итоговому значению рыночной стоимости объектов оценки с учетом округления.

Стоимость объекта оценки, полученная с применением разных подходов, с учетом стоимости земельного участка, составляет:

- * доходный подход 159 155 609 рублей;
- * сравнительный подход 163 724 670 рубль.

Научно-практический центр «ПроАльянс»

(473) 333-55-30, 333-55-31

в том числе стоимость земельного участка, полученная с применением сравнительного подхода – 68 828 000 рублей.

6.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый №	Площадь, кв. м	Итоговая величина рыночной стоимости, (руб.)
1	Нежилое здание	77:06:0005002:1063	710,7	92 612 000
2	Земельный участок	77:06:0005002:22	1000	68 828 000
	Итого			161 440 000

Ликвидность объекта оценки оценивается как средняя. Типичный (расчетный) срок экспозиции объекта оценки составляет от 6 до 18 месяцев.

6.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным, может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.
2. Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.
3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
4. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
5. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем отчете, признается достоверной исключительно на дату оценки с учетом целей, предполагаемого использования результатов оценки и связанных с этим допущений, приведенных в задании на оценку и соответствующих разделах отчета. Оценщик не несет ответственности за любые изменения стоимости, которые могут произойти после даты оценки в результате существенных изменений количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также под влиянием внешних факторов.
6. Согласно установленным профессиональным стандартам Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

7. Термины и определения

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)- дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

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

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- * цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чей-либо стороны не было;
- * платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Виды стоимости

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

Результатом оценки является **итоговая величина** стоимости объекта оценки.

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

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки,

меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Прочие термины и определения

Нежилое помещение – помещение, предназначенное для использования в непромышленных, служебных, торговых, бытовых и иных целях производственного и непромышленного характера.

Встроенное нежилое помещение – помещение, располагаемое в габаритах жилого дома с выступом за его пределы не более чем на 1,5 м. (СП 31-107-2004. «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

Встроенно-пристроенное нежилое помещение – помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м. (СП 31-107-2004. «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

Пристроенное помещение – помещение, примыкающее к основному зданию. Пристроенное помещение имеет общие стены и фундамент с основным зданием в месте соединения.

Имущественное право – это субъективное право участников правоотношений, которые связаны с владением, пользованием и распоряжением имуществом. Ст. 128 Гражданского кодекса РФ при перечислении объектов гражданских прав указывает **на имущественное право**, которое наряду с деньгами и ценными бумагами, относится к имуществу. Имущественное право упоминается и в ряде других статей Гражданского кодекса РФ, например, в ст. 66, 132, 382–390, 454, 572, 826 и др. Таким образом, можно констатировать, что имеется определенная нормативная база, обеспечивающая оборот имущественного права. Тем не менее, следует отметить, что в указанной сфере еще не сложилось какого-либо единого подхода к регулированию этих объектов, начиная с понимания юридической природы имущественного права и заканчивая их оборотом.

Аренда (лат. *arrendare* – отдавать взаймы) представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование или владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности. Гражданский кодекс РФ определяет аренду как отношения, возникающие на основании договора, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 Гражданского кодекса РФ).

Объект аренды – объект недвижимости (или его часть), арендная плата за который определяется в рамках настоящего отчета.

Арендная плата – это плата за пользование либо владение и пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами начисления арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

8. Описание объекта оценки

8.1. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – 2 шт.

8.2. Территориальное расположение

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой отдельно стоящее административное здание и находится по адресу: Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4.

Москва — столица и крупнейший город России. Это огромный мегаполис, который является историческим, политическим и духовным сердцем Российской Федерации. Москва - крупнейшая

столица Европы, наполненная достопримечательностями, памятниками истории и культуры, а также музеями мирового уровня.

Москва расположена в центре европейской части России в междуречье Оки и Волги на берегах одноимённой реки.

Москва разделяется на 12 административных округов, три из которых расположены за пределами МКАД.

Объект оценки расположен Юго-Западном административном округе Москвы (ЮЗАО) в районе Котловка.

Район ограничивается: на западе — улицами Кржижановского и Большой Черёмушкинской, на севере — полосами отвода Малого кольца Московской железной дороги и соединительной железнодорожной ветки, на востоке — помологическим рассадником имени Ленина, на юге — Нахимовским проспектом (граница проходит частично по руслу реки Котловка и Севастопольскому проспекту).

Объект оценки расположен внутриквартально. Социальная инфраструктура в районе расположения объекта оценки развита хорошо. Ближайшее окружение объекта оценки составляют объекты жилой и коммерческой застройки. До остановки общественного транспорта 250 м. До ближайшей станции метро 1 км.

Плотность застройки района – высокая. Динамика застройки – стабильная.

Рассматривая местоположение объекта оценки, следует отметить ту особенность, что удобство подъезда к объекту оценки, наличие места для парковки автомобилей, высокая транспортная доступность и развитая социальная инфраструктура микрорайона создают дополнительные условия для повышения его конкурентоспособности, коммерческой привлекательности.

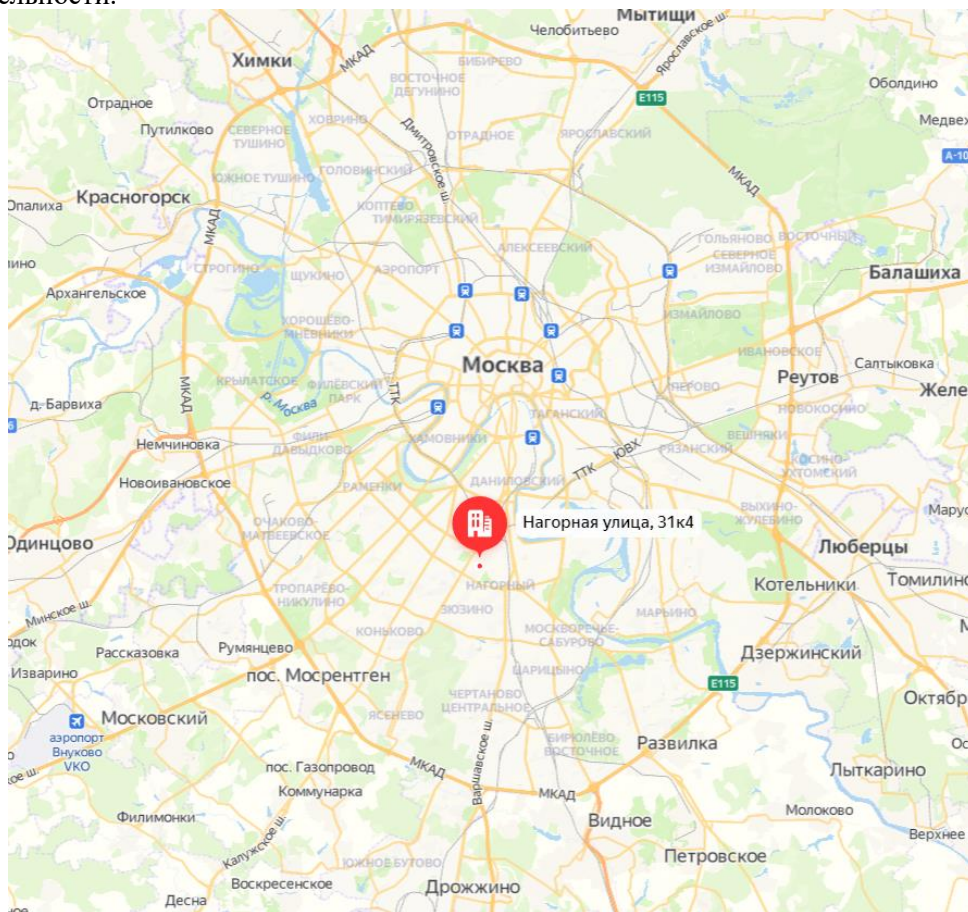


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте г.Москвы

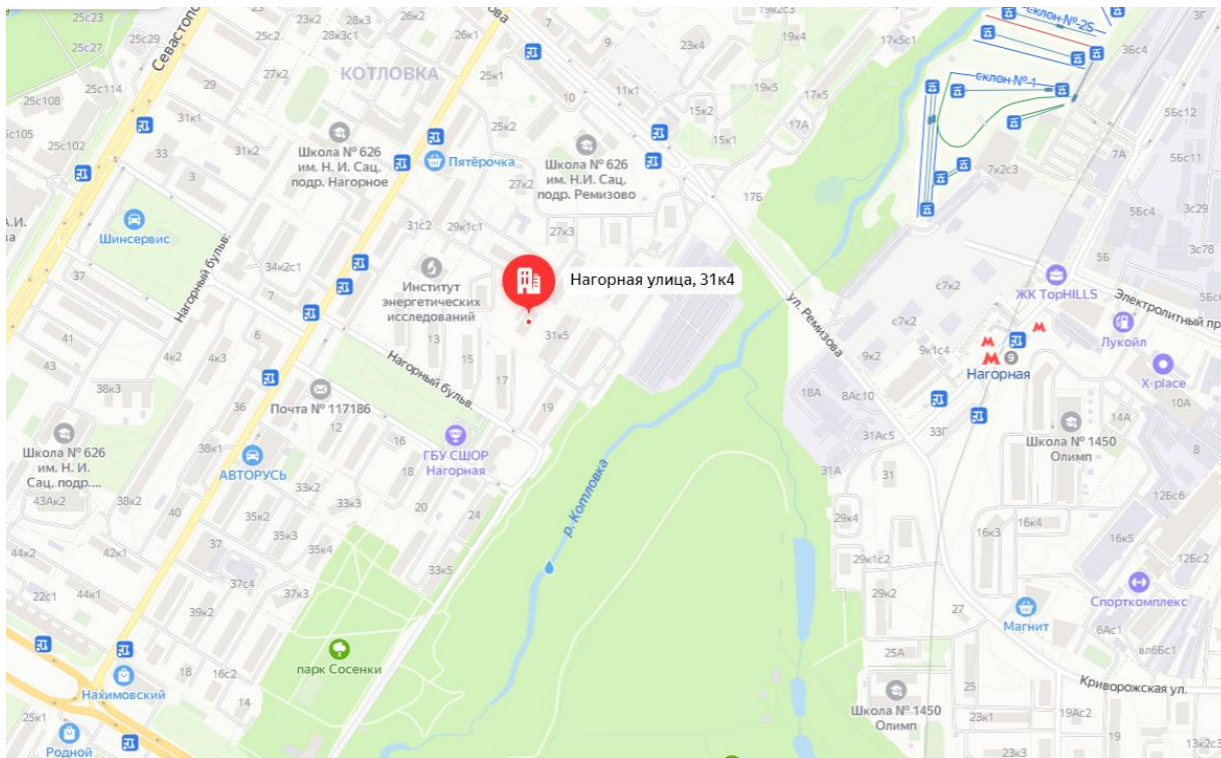


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте микрорайона

Публичная кадастровая карта

pkkr.reestr.ru/#/search/55.67310485659733.37.60024532756859/19/@2y1wgu5v?text=77%3A06%3A0005002%3A1063&type=5&opened=77%3A06%3A5002%3A1063

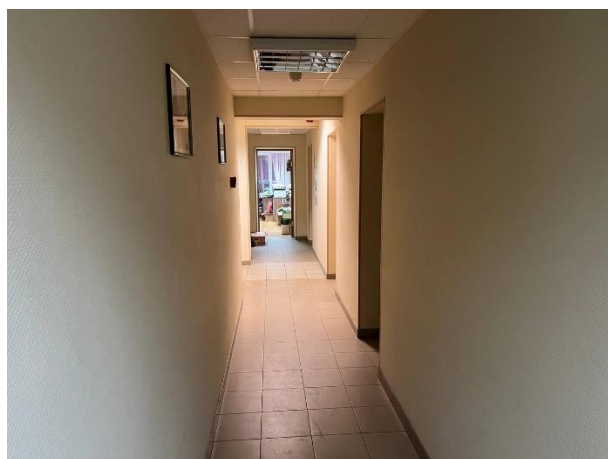
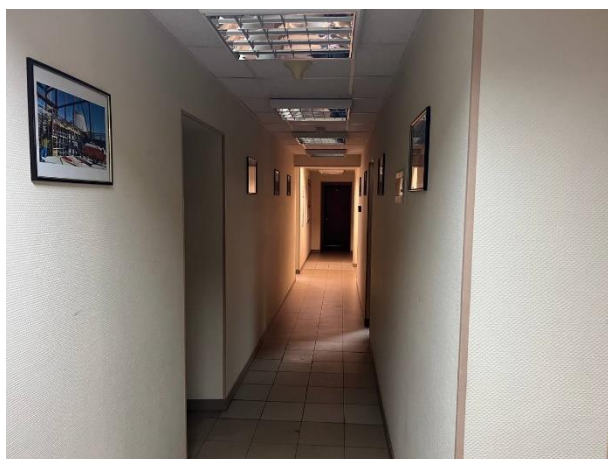
ОКС 77:06:0005002:1063

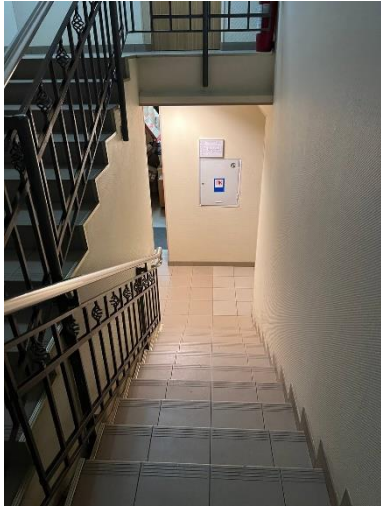
Здание 77:06:0005002:1063
 Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4
 нежилое здание
 План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:06:0005002:1063
Кадастровый квартал:	77:06:0005002
Адрес:	Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4
Наименование:	нежилое здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	710,7 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	30 599 074,79 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2021
дата применения:	01.01.2022
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	2

Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте

8.3. Фотографии объекта оценки





8.4. Общие сведения о земельном участке

Таблица 2

Показатель	Показатель
А	1
Наименование объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый (условный) номер	77:06:0005002:22
Адрес	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Нагорная, вл 31, корпус 4
Площадь, м ²	1 000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Эксплуатации административного здания без права застройки, ограждения и коммерческого использования прилегающей территории
Вид права	Собственность
Собственник	ООО "Ява Строй" ОГРН: 1027739131122 ИНН: 7706203397, КПП: 772701001 дата регистрации: 29.12.1999 Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4
Зарегистрированные ограничения (обременения)	Не зарегистрировано
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры
Кадастровая стоимость, руб.	47 602 610
Удобство расположения	Внутриквартально
Доступ	Свободный
Характер подъездных путей	Асфальтированная дорога
Конфигурация	Прямоугольная
Рельеф	Не имеет ярко выраженных особенностей
Наличие улучшений на земельном участке	Нежилое здание, кадастровый номер 77:06:0005002:1063 Телефонная канализация, кадастровый номер 77:06:0005002:5231

8.5. Общие сведения и технические характеристики здания

Таблица 3

Наименование показателя	Показатель
А	1
Наименование объекта недвижимости	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:06:0005002:1063
Адрес	Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4
Этажность	2
Площадь, кв.м	710,7
Вид оцениваемого права	Собственность
Сведения о собственниках	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Ява Строй" Сокращенное наименование ООО "Ява Строй" ОГРН: 1027739131122 ИНН: 7706203397, КПП: 772701001 дата регистрации: 29.12.1999 Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4
Существенные ограничения (обременения права)	Не зарегистрировано
Текущее использование	Офисное здание
Кадастровая стоимость, руб.	30 599 074,79
Год постройки	1962
Материал стен	Кирпичные
Внутренняя отделка	Стандартная
Инженерное обеспечение	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры
Техническое состояние	В результате осмотра было выявлено, что объект оценки находится в хорошем техническом состоянии. На настоящий момент пригодно к использованию по назначению
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

9. Анализ рынка объекта оценки

9.1. Социально-экономическое положение России

ВВП России по итогам 2022 года должен был показать рост в пределах 2,4–3%. Такие предварительные прогнозы в феврале давали Центробанк и Минэкономразвития. Спустя всего месяц актуальны вопросы, будет ли снижение ВВП двузначным и перешагнёт ли инфляция рубеж в 20%.

Для того, чтобы Россия погрузилась в совершенно новую экономическую реальность, не потребовалось и недели. На выход из кризиса и возвращение к траектории уверенного роста могут уйти годы, предупреждают эксперты.

"ДП" собрал первые осторожные оценки происходящего и попытался представить, что в недалёком будущем ждёт бизнес и простых россиян.

Опрошенные Банком России экономисты считают, что по итогам текущего года объём ВВП РФ сократится на 8%.

Оценка Moody's — 7%. При этом в рейтинговом агентстве не ждут от российской экономики выхода на положительную динамику и в 2023 году. Долгосрочный прогноз экспертов, с которыми пообщались в ЦБ, — рост ВВП на 1% в 2023 году и на 1,5% в 2024-м.

"Думаю, что те, кто говорят о 8%, — это оптимисты. По моим оценкам, мы упадём процентов на 15–18%", — делится мнением экономист Евгений Коган.

С ним согласен председатель Наблюдательного совета Московской Биржи Олег Вьюгин.

"Двузначное падение, конечно, будет. Опыт показывает, что, если рубль долго падает, цены потом в любом случае настигают эту просадку, то есть в перспективе нам светит и очень высокая инфляция, а её рост будет постепенным", — сказал Вьюгин во время стрима с Коганом на Youtube-канале BitKogan.

По его словам, инфляция в 20% по итогам года ("если не больше") должна восприниматься не как "страшилка", а как реальность для экономистов.

Такой же ориентир обозначили и специалисты, опрошенные ЦБ. В мартовском докладе регулятора прогноз по инфляции повышен как раз до 20% (сразу на 14,5 процентного пункта), в 2023 году она, по их мнению, снизится до 8%.

Напомним, по итогам 2021 года инфляция в России составила 8,4%, к концу текущего года ЦБ рассчитывал видеть её на уровне 4–4,5% (такие прогнозы озвучивались в январе).

"Глубину падения по ВВП никто сейчас не может прогнозировать, ведь невозможно посчитать просадку по экспортной выручке. Инфляция будет зависеть от того, как государство справиться с регулированием основных цен на продовольствие, на предметы первой необходимости, на ЖКХ, от того, как власти намерены бороться с ростом цен в ситуации инфляции издержек. Прогнозы могут быть только очень осторожные сейчас", — говорит доктор экономических наук, заведующий кафедрой экономики СЗИУ РАНХиГС Олег Мисько.

Председатель Наблюдательного совета Московской Биржи Олег Вьюгин тем временем обращает внимание, что сравнения нынешней ситуации с кризисами прошлого едва ли уместны.

"Это новый тип кризиса. Мы не можем его сравнить ни с 2008 годом, ни с 2014-м. Те кризисы исправлялись рыночными силами. То, что происходит сейчас, носит нерыночный характер. Этот кризис порождён массовым исходом инвесторов и компаний [что заблокировало "компенсирующие механизмы" экономики], поэтому он будет тяжелее. И по ликвидации последствий он тоже будет другим. Мы оказались в новой ситуации не на год, не на два и даже не на три. Да, кризис 1998 года выглядел страшно, но он был забыт в течение полугода-года. Его удалось преодолеть благодаря рыночной экономике. Правительство не совало руки туда, куда не нужно. Сейчас ситуация принципиально иная", — объяснил Вьюгин.

По его словам, самым болезненным последствием санкций для экономики России прямо сейчас выглядит вовсе не частичное отключение от SWIFT и даже не заморозка активов ЦБ, а массовый исход бизнеса.

"Заморозка наших ресурсов это очень плохо, но если бизнес работает, то всё решаемо. А так непонятно, кто будет выправлять эту ситуацию... Бизнес, кроме тех компаний, которые имеют устойчивый экспорт, находится в состоянии шока. Это касается даже тех, кто работает с китайскими компаниями, например. Введение жёсткого контроля за движением капитала меняет весь прежний подход к ведению бизнеса в России", — подчеркнул Вьюгин.

Экономист Олег Мисько называет самым травмирующим ограничением запрет на доступ российских банков и компаний к европейскому и американскому финансовым рынкам.

"От этого и ключевая ставка, и курс [доллара] пошли вверх. Экспорт сжимается... Глобально же объём санкций, которые обрушились на Россию, несопоставим с тем, что мы могли

предвидеть и к чему мы готовились. Учитывая специфику нашего платёжного баланса — это очень серьёзный удар. Можно говорить о снижении объёмом производства, об отрицательных результатах по всем макроэкономическим показателям", — предупреждает эксперт.

Доля России в мировом ВВП составляет всего несколько процентов, однако это цифра может быть обманчива, говорят специалисты. РФ глубоко интегрирована в мировую экономику (значительно глубже, чем, например, Иран, с которым на фоне санкций активно сравнивают Россию), что ставит перед правительством чрезвычайно трудную задачу.

"Если бы экономическим властям было загодя дано задание ориентироваться на полную изоляцию от международных финансовых потоков [сценарий, который мы в итоге наблюдаем], то, как мне кажется, правительство и ЦБ действовали бы иначе и лучше сохранили наши резервы", — рассуждает Олег Вьюгин.

С тем, что экономический блок кабмина, как кажется, несколько недооценил возможные санкции, согласен и Олег Мисько.

"Создаётся впечатление, что не очень готовились к такому сценарию. Настолько глобальной реакции со стороны Запада, как мне видится, Россия не ждала. Понятно, что просчитать ответную реакцию по всем возможным направлениям введения санкций было нереально, как и представить, что санкции вообще зайдут так далеко", — отмечает собеседник "ДП".

Экономист Наталья Зубаревич напоминает, что у российских властей есть Фонд национального благосостояния, а также печатный станок. Кроме того, не стоит забывать, что в прошлом году федеральный бюджет был закрыт с профицитом.

"Подушка безопасности у регионов в плане бюджетных процессов есть. Однако Россия тесно связана с глобальной экономикой. У нас импортное оборудование даже в нефтегазовой отрасли и металлургии... Уйдёт несколько месяцев, чтобы понять, как будет вести себя в таких жёстких ограничениях экономика, которая столь значительно включена в глобальные процессы", — сказала Зубаревич, комментируя ситуацию для одного из Youtube-каналов.

Первыми последствия кризиса на себе почувствуют регионы РФ, экономика которых в значительной степени связана с автопромом. Это Самарская (Тольятти), Калужская и Калининградская области. Почти мгновенный негативный эффект также стоит ждать для таких отраслей, как авиация и туризм.

Глобально же, по мнению Зубаревич, девальвация рубля приведёт к снижению доходов всех россиян, а особенно трудно придётся беднейшим слоям населения, которые и сейчас тратят на еду почти все деньги.

"Экономия всегда начинается с услуг. Люди будут меньше ходить в салоны красоты, фитнес-центры и т.д. Сектор услуг столкнётся со снижением платёжеспособного спроса. Обеднение неизбежно приводит к упрощению структуры потребления. Этот кризис по росту цен затронет абсолютно всех. Но изменение структуры потребления в сторону упрощения наиболее остро прочувствуют те, у кого есть доходы (квазисредний класс крупных российских городов)", — объяснила экономист.

Экономисты констатируют, что в условиях отключения от внешних рынков Россия должна переключить фокус на внутреннее потребление.

9.2. Социально-экономическое положение Москвы

Основные экономические и социальные показатели

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь 2022 г.	В % к		Справочно	
				январь 2021 г. в % к	
		январю 2021 г.	декабрю 2021 г.	январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	118,0	55,0	115,0	86,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	184025,7	171,2	100,6	77,4 ²⁾	94,6 ²⁾
обрабатывающие производства	822338,0	155,6	78,0	117,3 ²⁾	66,7 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	72792,2	82,1	72,5	114,6 ²⁾	92,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11728,3	81,5	57,2	97,2 ²⁾	64,3 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	73311,8	82,1	35,7	140,4 ³⁾	48,3 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ¹⁾	571,6	205,8	46,8	41,5	26,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	479807,5	98,7	68,0	105,3	75,6
Оборот общественного питания, млн рублей	29945,1	114,3	76,2	93,6	93,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	192148,6	142,5	92,5	71,8	89,3
Индекс потребительских цен, %	x	100,6	106,7	100,9	104,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	32,8	44,5	89,9	262,3	76,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ²⁾					
номинальная, рублей	172552,9	113,4	164,4	114,9	161,2
реальная	x	105,9	163,0	110,7	160,2

Во второй половине февраля 2022 года российская экономика попала в тяжёлый упадок в результате вторжения России на Украину и последовавших за ними экономических санкций, резкого ослабления российского рубля по отношению к иностранным валютам. По данным JPMorgan Chase, экономика России, а также и Москвы, сократится на 35% во втором квартале и на 7% в 2022 году. При этом ожидается, что экономический спад производства будет сопоставим с кризисом 1998 года.

9.3. Обоснование масштаба и сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости – это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы. Рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций.

Рынок недвижимости как экономическую систему можно рассматривать на различных уровнях в зависимости от масштаба охватываемых им процессов. В этом разрезе могут быть выделены следующие рынки недвижимости:

- * местный рынок,
- * районный рынок,
- * городской рынок,
- * региональный рынок,
- * страновой рынок,
- * мировой рынок.

Характеристики объекта недвижимости и инвестиционный потенциал участников рынка на каждом из уровней позволяют обосновать позиционирование объектов оценки в разрезе масштаба рынков недвижимости.

Анализ характеристик объектов оценки, их потенциальных пользователей и покупателей позволяет сделать вывод о значимости объектов оценки на воронежском рынке недвижимости.

Потенциальными покупателями/арендаторами объекта оценки могут являться юридические лица и индивидуальные предприниматели.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки.

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

- * жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные жилые дома, квартиры и комнаты);
- * коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- * незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- * недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

Учитывая характеристики и целевое назначение оцениваемого объекта, дальнейший анализ целесообразно ограничить рынком земельных ресурсов и зданий торгово-офисного назначения.

9.4. Анализ рынка офисной недвижимости

По итогам 9 месяцев 2021 года общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг 229 млрд рублей, что на 32% превысило результат аналогичного периода 2020 года и на 29% – 2019 года. Такой высокий объем инвестиций – результат снятия летних ограничений, общего оживления рынка и экономического восстановления, а также закрытия крупных сделок в сегменте участков под девелопмент (65% от общего объема транзакций).

Рис. 1. Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России, млрд руб.



Такая положительная динамика связана и с тем, что нежилые помещения подешевели до 20% и инвестиции в них окупаются быстрее. Коммерческую недвижимость можно сдать в аренду без отделки, в отличие от жилья, что также привлекает инвесторов. При этом такое помещение в аренду сдавать выгоднее, чем жилое. Так, квартиру можно сдать в среднем за 12 тыс. руб. (доходность – 5%), коммерческое помещение – за 1 тыс. руб./кв. м. (доходность – 10%).

Наиболее востребованы у инвесторов складские и офисные помещения, торговые объекты на пешеходных улицах. При выборе недвижимости они учитывают локацию, наличие гипермаркетов, коммерческих зданий рядом. Чаще всего в этом году покупали площади в новостройках на первой линии по цене до 30–40 млн руб. под продуктовые магазины и аптеки. Аналитики прогнозируют рост инвестиций в коммерческую недвижимость до 290 млн руб. Динамика продолжится до середины 2022 года, темпы роста инвестиций сократятся после окончания пандемии.

За 2020 год спрос на куплю-продажу и аренду офисных площадей снизился, однако популярность гибких офисов, наоборот, росла. Их доля в структуре спроса коммерческой недвижимости в категории купли-продажи составила 46%, на рынке аренды – 36%. В гибких офисах располагаются востребованные в условиях пандемии сервисы доставки еды и продуктов, пункты выдачи заказов онлайн-магазинов. Кроме того, гибкие офисы часто находятся в спальнях районах, а люди как раз стали чаще покупать товары и услуги в точках у дома.

Рис. 2. Доля купли-продажи и аренды коммерческой недвижимости в общем спросе и предложении в 2020 году в России, %



В целом, спрос на коммерческую недвижимость в России вырос за год на 15% (с сентября 2020 по сентябрь 2021 года). По данным «Авито.Недвижимость», за 9 месяцев 2021 года спрос на гибкие офисы увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2020 года на 25%, на офисные помещения – на 26%, на складские помещения – на 17%, на торговые площади – на 12%.

При этом стоимость аренды и покупки всех видов коммерческой недвижимости увеличилась уже в 2020 году, несмотря на кризис. В сегменте купли-продажи сильнее всего подорожали торговые площади – на 10%. В сегменте аренды максимально выросли ставки на офисы и гибкие офисы (ПСН) – на 12%.

Рис. 3. Средняя цена разных типов коммерческой недвижимости при купле-продаже в России, тыс. руб. кв. м.

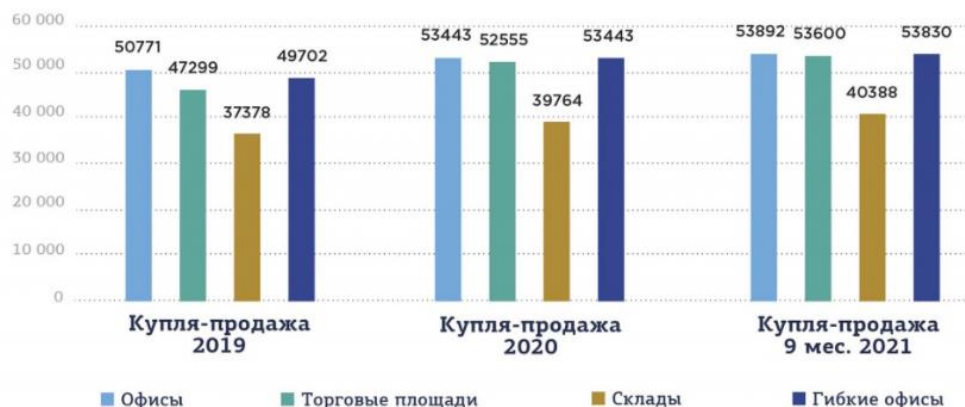
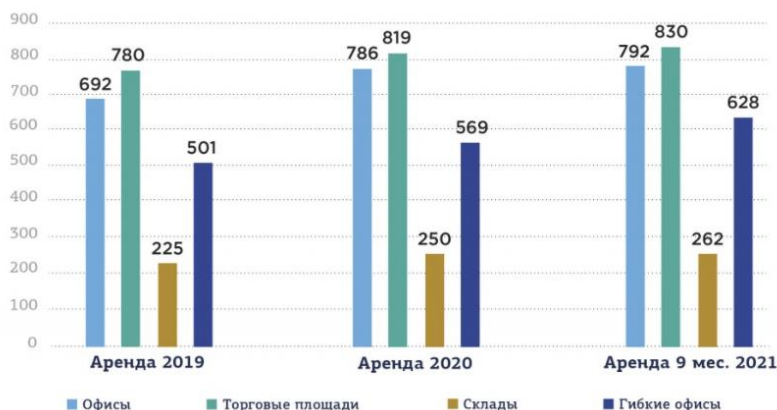


Рис. 4. Средняя цена разных типов коммерческой недвижимости при аренде в России, руб. кв. м.



Рост стоимости коммерческих помещений, в частности, связан с тем, что из-за снижения ставок по депозитам и колебания курсов валюты инвесторы приобретали площади в выгодных локациях. Кроме того, рост средних цен также связан с появлением новых офисных зданий и других объектов высокого класса со ставками выше среднего.

За 2020 год спрос на покупку коммерческих объектов особенно вырос в Сибири и на Урале. Например, в Новосибирске он подскочил на 28%, в Омске – на 26%, в Челябинске – на 18%. На рынке аренды в лидерах роста – Екатеринбург (+13% за год), Новосибирск (+8%) и Омск (+5%). При этом в большинстве регионов спрос на аренду коммерческой недвижимости снизился. В Москве – сразу на 7%.

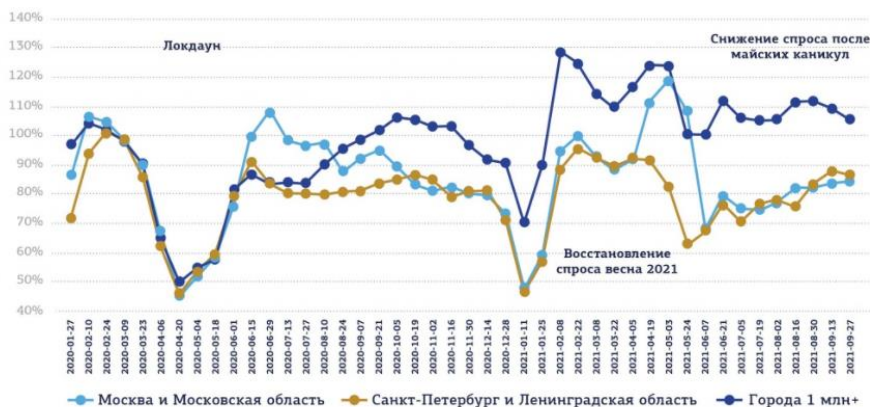
В 2021 году трансформация рынка коммерческой недвижимости способствует повышению ставок.

В настоящий момент продолжают работать удаленно около 3 млн сотрудников, во время ограничительных мер 2020 года таковых было около 5-6 млн. В связи с периодическим введением локдаунов сначала весной 2020 года, потом в январе 2021 рынок офисной недвижимости характеризовался падением спроса на офисные площади по всей России, а потому восстанавливался слабо.

С февраля 2021 года снова произошло восстановление спроса: в регионах активность была выше допандемийной на 20%.

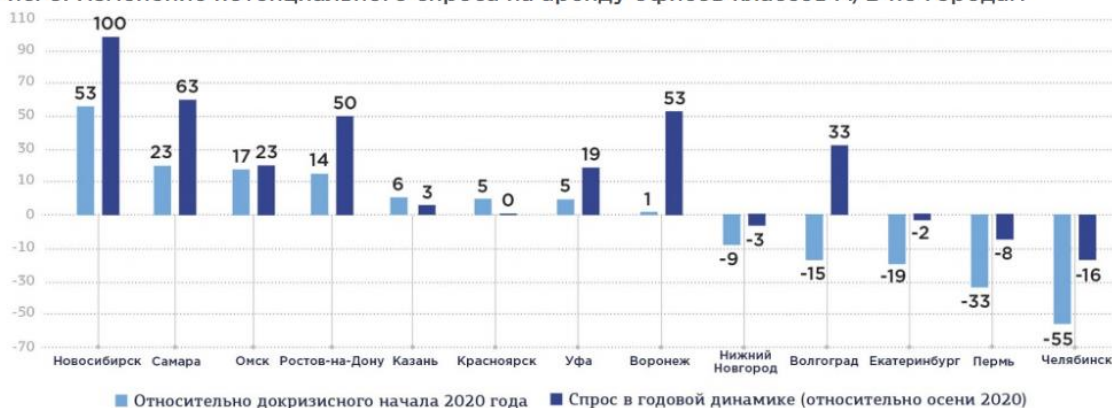
Очевидно, что последний локдаун (31 октября – 7 ноября) стал еще одним испытанием, поскольку и без строгих ограничений активность потенциальных арендаторов офисных площадей в столице находится ниже прошлогоднего, когда треть сотрудников год назад уже была переведена на «удаленку».

Рис. 5. Динамика спроса на аренду офисов в сравнении с допандемийным периодом



Среди крупнейших городов спрос на офисные помещения на уровне стабильно выше докризисного наблюдаются в Новосибирске, Самаре, Омске и Ростове-на-Дону. Самая непростая ситуация – в Перми и Челябинске.

Рис. 6. Изменение потенциального спроса на аренду офисов классов А/В по городам



Текущая активность в Москве сосредоточена на аренде офисов класса В (76%), доля класса А в структуре спроса снижается в годовой динамике – это также становится примером оптимизации затрат компаний на аренду. В регионах на офисы класса В приходится 65% спроса, его доля также, как в столице, увеличилась в годовой динамике.

В крупнейших городах на офисы класса А приходится примерно каждый четвертый поисковый запрос. В Москве – каждый пятый.

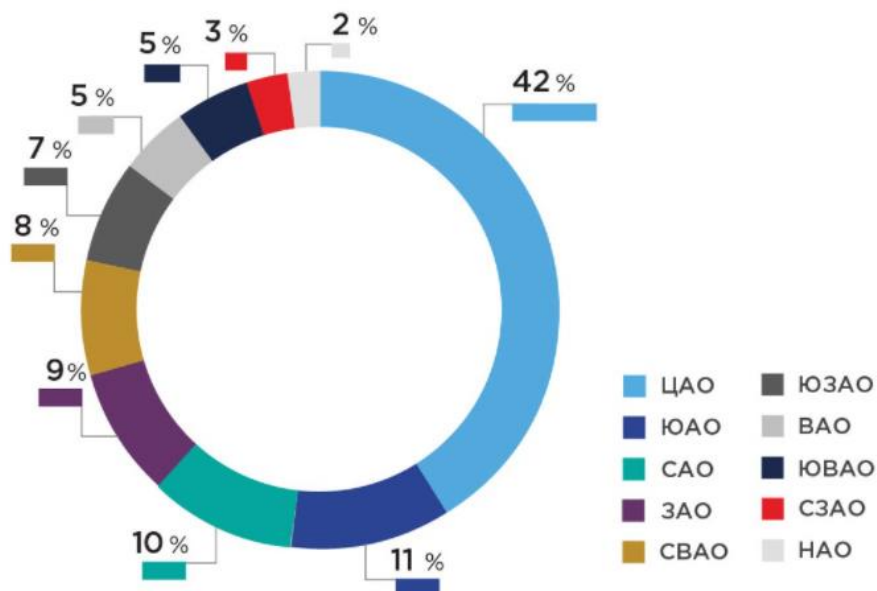
Таблица 1. Распределении спроса по классам офисов

	Москва			Регионы		
	A	B	C	A	B	C
До пандемии, начало 2020 года	20%	73%	7%	26%	63%	11%
Локдаун (апрель-июнь 2020)	19%	74%	7%	26%	64%	10%
Год назад (осень 2020)	20%	73%	7%	26%	62%	11%
Активное восстановление рынка (февраль-апрель 2021)	22%	72%	6%	28%	61%	11%
Текущий спрос (октябрь 2021 года)	18%	76%	7%	26%	65%	9%

По итогам 2020 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,99 млн кв. м., из которых 4,59 млн кв. м. относятся к классу А, а 12,40 млн кв. м. – к классу В. По итогам 9 месяцев. 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,5 млн кв. м., из которых 4,99 млн кв. м. относятся к классу А, а 12,5 млн кв. м. – к классу В.

Несмотря на сложную ситуацию, арендаторы не готовы переезжать из центра. 42% потенциального спроса в Москве сосредоточено на офисах в аренду в центре города (ЦАО), что сопоставимо с допандемийными показателями (41%). В тройке лидеров по спросу также – ЮАО (11%) и САО (10%), структура спроса остается прежней.

Рис. 7. Спрос на аренду офисов в округах Москвы за 9 мес.2021 г.



Источник: Циан.Коммерческая

Таблица 2. Основные показатели офисного рынка г. Москвы

	2019	2020	II кв.2021	III кв. 2021
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м.	16 773,5	16 998	17 444	17 495
Класс А	4 435	4 594	4 939	4 989
Класс В	12 338	12 404	12 506	12 506
Введено в эксплуатацию, тыс. кв. м.	381	224	446,3	497,6
Класс А	160	129,7	344,5	394,7
Класс В	221	94,7	101,8	101,8
Доля свободных площадей, %				
Класс А	9,4	11,7	10,8	9,8
Класс В	7,4	6,1	5,8	5,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./кв. м./год				
Класс А	24 991	25 528	26 038	25 596
Класс В	16 820	17 135	17 304	17 342

За 2020 год ставки аренды офисов претерпели несущественные изменения. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов за 2020 год, связанный с пандемией, выросла на 2,1% (25 528 руб./кв. м./ год), за 9 месяцев 2021 выросла незначительно на 0,3% по сравнению с началом года и сейчас находится на уровне 25 596 руб./кв. м./год (без учета операционных расходов и НДС). При этом квартальное снижение средневзвешенного показателя в классе А связано с активным «вымыванием» более дорогих площадей за период июль – сентябрь: с рынка ушли крупные дорогие блоки из таких объектов, как Neva Towers, ОКО, «ВТБ Арена Парк», «Искра-Парк», при этом доля менее дорогого предложения возросла.

В классе В ставка аренды в 2020 году выросла на 1,3%, т. е. до 17 135 руб./кв. м./год, за 9 месяцев 2021 выросла на 1,1%, т. е. до 17 342 руб./кв. м./год (без учета операционных расходов и НДС).

Рис. 8. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В в Москве, руб./кв. м.



После неопределенности рынка и сниженной активности девелоперов в 2020 году, когда совокупный ввод офисных площадей составил всего 224,4 тыс. кв. м. вместо прогнозируемого в

конец 2019 года 520 тыс. кв. м., с начала 2021 года ввелось уже почти 500 тыс. кв. м., что превышает совокупные показатели 2016–2020 годов. Если в 2021 году ожидался ввод порядка 450–470 тыс. кв. м., то совокупный объем ввода офисов в уже в I–III кв. 2021 г. более чем вдвое превысил общий объем ввода 2020 года и составил 497,6 тыс. кв. м.

Крупнейшим объектом, вышедшим на рынок в 2020 году, стал объект класса А – Neva Towers (60 283 кв. м.). Также произошел официальный ввод таких крупных объектов, как «ВТБ Арена Парк», «Алкон II», МФК «Квартал West». Крупнейшие объекты вышли на рынок практически не заполненными, в результате чего качественным свободным предложением пополнились исторически сложившиеся развитые деловые локации – Москва-Сити и северо-западная часть Москвы в районе Ленинградского коридора.

За 9 месяцев 2021 года завершилось строительство одного из крупнейших московских офисных проектов – «Ростех-Сити», арендуемая площадь которого составляет 173,6 тыс. кв. м. Также произошел официальный ввод более 128 тыс. кв. м. арендуемой площади объекта «Сбер-Сити». В 2021 году ожидается ввод еще порядка 200–220 тыс. кв. м. С учетом результатов первых девяти месяцев 2021 г. совокупный результат года может превысить отметку в 700 тыс. кв. м. и станет максимальным за последние семь лет. При этом порядка 75% объектов будут являться проектами класса А.

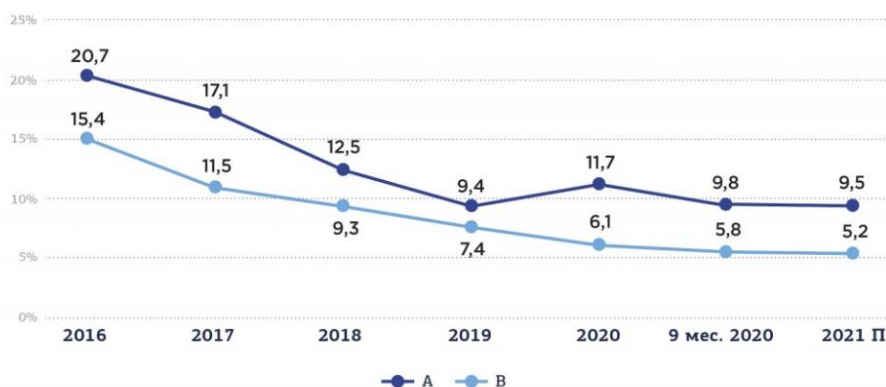
Однако в случае непредвиденных негативных ситуаций и низких темпов восстановления рынка показатель по итогам 2021 года может оказаться на более низком уровне.

За 2020 год доля свободных площадей в классе А выросла на 2,4 п. п. – до 11,7%, свободными остались 540 тыс. кв. м. офисов. В классе В с начала 2020 года, наоборот, отмечено снижение показателя на 1,3 п. п. – до 6,1%, общий объем свободных площадей – почти 760 тыс. кв. м.

Доля вакантных площадей за 9 месяцев 2021 г. достигла уровня 9,8% в офисах класса А и 5,8% в офисах класса В. Свободными на текущий момент остаются почти 488 тыс. кв. м. офисов в классе А и почти 729 тыс. кв. м. в классе В. При этом с начала года показатели снизились как в классе А, так и в классе В на 2 п.п. и 0,3 п.п. соответственно. Фактором такой динамики показателей является высокий уровень арендной активности, продолжающийся с начала 2021 года: доля сделок новой аренды в структуре сделок растет, формируя высокий показатель офисного поглощения.

К концу 2021 года ожидается дальнейшее снижение показателя в классе А (до 9,3–9,5%) и в классе В (до 5,3–5,2% к концу 2021 года) из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также ожидаемой сезонной, более динамичной, деловой активности.

Рис. 9. Динамика вакантных офисных площадей в Москве, %



Одной из тенденций 2020 года можно назвать рост субаренды на офисном рынке: в результате ограничительных мер и перевода части сотрудников на дистанционный формат работы значительное количество компаний приняли решение высвободить часть своих площадей под субаренду. Совокупный объем таких площадей оценивается на уровне 150–200 тыс. кв. м., часть из которых по-прежнему остается на рынке.

В 2020 году собственники классических офисов, в отличие от владельцев гибких пространств, были более защищены от масштабного отказа от площадей невозможностью одностороннего выхода арендаторов качественных объектов из договора, что потенциально сдерживает рост доли вакантных площадей. Более того, несмотря на общий рост вакантности в классе А, в объектах ключевых деловых локаций столицы – ММДЦ Москва-Сити и Центральном

деловом районе – в конце 2020 года наблюдалась нехватка качественного предложения офисных пространств.

К слову, в 2020 году был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей, причем основной объем такого типа сделок пришелся на конец года. Всплеск подобной активности, вероятнее всего, означает завершение переговоров арендаторов, которые приняли решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии.

В структуре спроса на офисы банки и финансовые компании, а также компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/ Коммуникации) были лидерами в 2020 году с долей в 31% каждый. Крупнейшей сделкой года стала предварительная аренда «Тинькофф Банком» всей офисной площади проекта AFI Square, ввод которого запланирован на 2022 год. Третье место с долей в 12,7% пришлось на компании сектора B2B.

Рис. 10. Доля офисных площадей в зависимости от профиля компаний, %



Однако в связи с высокой активностью IT-компаний в структуре спроса на офисы компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/Коммуникации), они были лидерами в первые девять месяцев 2021 года с долей практически 28%. На втором месте оказались представители сферы B2B с долей в 14,5%. Средний размер сделки аренды составил в период I–III кв. 2021 г. 1 667 м2.

Следует отметить, что 2021 год отмечен ростом спроса на гибкие офисы. Рынок гибких рабочих пространств активно развивался в 2020 г. Совокупный объем предложения по результатам года составил 293 тыс. м2. Суммарно за 2020 г. компаниями было арендовано 22 тыс. м2 в гибких рабочих пространствах. Доля гибких рабочих пространств по отношению к совокупному объему офисных площадей достигла 1,5%, что приблизило Москву к среднерыночному европейскому значению в 1,9%. Для сравнения, в Париже аналогичный показатель остановился на уровне 2,0%, а в Лондоне эта доля доходит до 5,0%.

На рынке гибких рабочих пространств 85% от общего объема предложения составляют площадки крупных сетевых операторов, интерес которых направлен на корпоративных клиентов, арендующих крупные блоки и на длительный срок. Некоторые из операторов сетевых рабочих пространств позиционируют себя как площадки премиум-класса, например, MeetingPoint и CEO Rooms. Другие, наоборот, делают акцент на услугах, доступных большинству компаний: например, «Ключ» и «Рабочая Станция».

Несмотря на то, что большинство компаний, выбирающих гибкие офисы, представляют собой сектор ТМТ, все больше корпораций из разных сфер деятельности выбирают подобный формат размещения. Рынок гибких офисов продолжает развиваться значительными темпами, в том числе появляются новые профессиональные операторы гибких пространств: из последних появившихся в 2021 году крупных игроков данного сектора можно выделить FLEXITY и Pridex

В конце июля состоялся мастер-класс «Офисный рынок-2021: что и как продавать», где эксперты на рынке коммерческой недвижимости выявили несколько основных трендов:

в 2022 году офисных площадей будет строиться меньше, чем в 2021-м, что снизит доступность офисов (особенно новых) для арендаторов;

арендные ставки будут расти: одной из причин станет рост себестоимости строительства (в первую очередь это касается новых бизнес-центров). Этот тренд – неожиданность для тех, кто считал, что после пандемии будет низкий спрос, а значит, ставки тоже должны снижаться;

цифровые компании растут очень быстро, и это может привести к вымыванию площадей с рынка на фоне сделок таких корпораций;

здания класса В устаревают быстрее зданий класса А; вакантность площадей в офисах класса В с 2015 года стабильно снижается. При этом в 2020-м вакансии на офисы класса А

продемонстрировала рост: многие компании запаниковали и начали выходить из договоров аренды, из-за чего собственники площадей были вынуждены искать способы получать доход, например, сдавая излишки в субаренду. Тем не менее сейчас вакансия в обоих классах вновь сокращается. Тренд сохранится до конца этого года.

События на Украине кардинально изменили ситуация в российской экономике вообще и на рынке недвижимости в частности. Обвал рубля в связи с фактической изоляцией России от западных финансовых рынков привел к всплеску спроса на все, в том числе на коммерческую недвижимость – как в конце 2014 г.

Однако повышение ключевой ставки Центробанка до 20% на какое-то время похоронило ипотеку, поэтому ажиотаж, подпитываемый исключительно живыми деньгами, продлится недолго и завершится длительной и жесткой стагнацией. Первичный рынок может надеяться на помощь со стороны государства. После реформы 214-ФЗ и перевода застройщиков на проектное финансирование от их благополучия зависит не только судьба дольщиков, но и стабильность банковской системы, которая сейчас и так подвергается беспрецедентному давлению. Поэтому, скорее всего, власти вновь продлят и расширят программу льготной ипотеки. Но даже льготные ставки, по-видимому, будут значительно выше 6,5-7%. Скорее можно рассчитывать на ставку 12% - как в первой версии программы льготной ипотеки, которая была запущена в 2015 г. А вот вторичный рынок, как обычно, поддерживать никто не будет и ему придется выживать без ипотеки.

Однако на «вторичке» возможны альтернативные сделки (фактически, сделки обмена), поэтому полная остановка рынку не грозит.

В феврале Москва продолжала опережать Подмоскowie по темпам роста цен. Однако надо учитывать, что последние события не успели отразиться на февральской статистике. Первая реакция рынка на украинские события и беспрецедентные санкции Запада будет ясна после подведения итогов марта.

Основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков являются:

- местоположение (0,25);
- расположение относительно красной линии (0,20);
- передаваемые имущественные права (0,17);
- наличие электроснабжения на участке (0,13);
- площадь (фактор масштаба) (0,13);
- наличие газоснабжения (0,04);
- наличие водоснабжения и канализации на участке (0,08).

В скобках указан вес фактора (Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2020).

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является престижность его месторасположения, в частности, социально-демографические и экономические показатели района, планы администрации по развитию дорожной сети, количество и специфика окружающей застройки (жилая, коммерческая, промышленная). Среди прочих факторов стоимости земельных участков можно выделить площадь, категорию, разрешенное использование, форму участка, тип поверхности (ровная, холмистая), характер подъездных путей, наличие или возможность подключения к объектам инженерной инфраструктуры и т.п.

При определении выгодности местоположения земельных участков определяющими являются следующие характеристики:

1. Уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости.
2. Интенсивность пешеходного потока.
3. Близость к деловому центру.
4. Близость к центрам розничной и оптовой торговли.
5. Близость к жилым территориям.
6. Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования.
7. Экологический фактор.

Существует прямая зависимость между коммерческой привлекательностью расположения объекта и значением балла в рамках десятибалльной шкалы, определенной риэлтерскими фирмами, работающими на рынке г. Воронежа и области («ЛЕО», «СОТА», «Цитадель»). Качественные характеристики, соответствующие баллам рассматриваемой шкалы представлены ниже.

Таблица 4

Значение балла	Уровень коммерческой привлекательности
A	I
1-4	Низкий
5-7	Средний
8-10	Высокий

Представить значения либо диапазон значений всех ценообразующих факторов не представляется возможным, все корректировки на отличия объектов сравнения при расчетах определяются индивидуально. Однако, используя обобщенную рыночную практику вышеуказанных профессиональных риелторов на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости региона, можно определить диапазон отклонений в стоимости 1 м² земельного участка в зависимости от некоторых характеристик (параметров):

Таблица 5

Ценообразующие факторы	Параметр 1					
A	Б					
Тип цены	Класс объектов	Активный рынок				
		Среднее	Доверительный интервал			
	Цены предложений объектов					
	1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%		
	2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%		
	3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%		
	4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%		
	4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%		
Имущественные права	5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%		
	6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%		
Имущественные права	Земельные участки под офисно-торговую застройку					
	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87		
Удобство расположения	Земельные участки под офисно-торговую застройку					
	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78		
Удобство расположения	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал			
	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,23	1,27		
Площадь	Земельные участки г. Москва					
	Площадь, кв.м	аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	
>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	

В процессе поиска аналогов Оценщик проанализировал информацию сайтов о продаже недвижимости. Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в таблице ниже, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;

- имущественные права;
- идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь;
- наличие улучшений на участке;
- обеспеченность инженерными коммуникациями.

В случае невозможности однозначного определения вида разрешенного использования земельного участка у объектов аналогов, Оценщик принимал решение об отнесении к той или иной группе:

- по информации граф «местоположение»;
- исходя из данных перечня по объектам «окружения» (по смежным объектам).

На основании проведенного анализа рынка земельных участков для строительства коммерческих объектов, а также консультаций с экспертами риэлторских компаний: «Цитадель», «Лео», «Центр ипотечного кредитования»² было выявлено, что:

- изменение вида разрешенного использования земель в рамках одной категории (в данном случае «земли населенных пунктов») не представляет особых трудностей; достаточно долгим и трудоемким процессом является перевод земель из одной категории в другую;

- в рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают вообще.

- следует отметить, что объекты-аналоги, экспонируемые собственниками как земельные участки промышленного назначения, на самом деле являются участками из состава земель населенных пунктов коммерческого назначения. В данном случае термин «промышленный» применяется продавцами с точки зрения разговорной лексики, а не специально-юридической.

Также принимался во внимание тот факт, что диапазон цен достаточно широк и содержит случайные вариации по причине различных обстоятельств продажи, отличий в предпочтениях покупателей, различных наборов информации, которой обладают покупатели, или других факторов.

²Гладков Алексей Валентинович. (473) 2779999, 2914289 (ООО Агентство «Цитадель»)
 Булгакова Лариса Альбертовна т. (473) 2559576, 8 (960) 1010935 (Компания «Лео» все операции с недвижимостью)
 Киселева Ирина Викторовна т. (473) 252-01-10 (ООО «Центр ипотечного кредитования»)

Информация о земельных участках, предлагаемых к продаже

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
А	1	2	4	5
Источник информации	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"
Прямая URL-ссылка	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-4124648568	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-4740338165	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-3365749152	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-2712392563
Имущественные права (наличие обременений и ограничений)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	фев.22	мар.22	мар.22	мар.22
Местоположение	Москва, улица Стромынка, 20	Москва, улица Сталеваров	Москва, 6-я Парковая улица, 11А	Москва, Кучин переулок, 8с2
Цена предложения, руб.	250 000 000	29 000 000	25 000 000	40 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	55 556	96 667	83 333	37 915
Площадь, кв. м	4 500	300	300	1 055
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под строительство коммерческой недвижимости	Под строительство коммерческой недвижимости	Для предпринимательской деятельности	Под строительство коммерческой недвижимости
Доступ	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Доступность инженерных коммуникаций	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры
Удобство расположение	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально
Наличие улучшений на земельном участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Здание под снос

Основными ценообразующими факторами рынка коммерческой недвижимости торгового назначения являются

1. местоположение (0,23);
2. класс объекта (0,17);
3. пешеходная и транспортная доступность (0,12);
4. общая площадь (фактор масштаба) (0,12);
5. физическое состояние здания (0,12);
6. этаж расположения (0,12);
7. состояние отделки (0,06);
8. площадь земельного участка, относящегося к объекту (0,06).

В скобках указан вес фактора (Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2020).

Основными факторами, определяющими выгодность местоположения объектов торговой недвижимости, являются:

1. уровень развития транспортной инфраструктуры в населенном пункте;
2. интенсивность пешеходного потока;
3. близость к деловому центру;
4. близость к центрам розничной и оптовой торговли;
5. близость к жилым территориям;
6. соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования;
7. возможность использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. аналогичных целей;
8. экологический фактор.

Представить значения либо диапазон значений всех ценообразующих факторов не представляется возможным, все корректировки на отличия объектов сравнения при расчетах определяются индивидуально. Однако, используя обобщенную рыночную практику выше указанных профессиональных риелторов на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости региона, можно определить диапазон отклонений в стоимости 1 м² коммерческой недвижимости в зависимости от некоторых характеристик (параметров).

Таблица 7

Ценообразующие факторы	Корректировки					
	Б					
Тип цены	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		
	1	Москва	0.11	0.05	0.17	
	2	Санкт-Петербург	0.07	0.03	0.10	
	3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06	0.15	
	4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.08	0.04	0.13	
	5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13	
Площадь	Объект оценки					
	Аналог	от 0 до 50	от 50 до 80	от 80 до 140	от 140 до 350	от 350 до 1600
	от 0 до 50	1.00	1.00	0.95	0.92	0.83
	от 50 до 80	1.00	1.00	0.94	0.91	0.83
	от 80 до 140	1.06	1.06	1.00	0.97	0.88
	от 140 до 350	1.09	1.09	1.03	1.00	0.91
от 350 до 1600	1.20	1.20	1.14	1.10	1.00	

Удобство расположения	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
	Удельная цена			
	Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.87	0.83	0.91
Этаж расположения	Удельная арендная ставка			
	Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.88	0.93
Этаж расположения	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
	Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.94	0.96
	Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
	Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Существует прямая зависимость между коммерческой привлекательностью расположения объекта и значением балла в рамках десятибалльной шкалы, определенной риэлторскими фирмами, работающими на рынке г. Москвы. Качественные характеристики, соответствующие баллам рассматриваемой шкалы, аналогичны представленным в следующей таблице:

Таблица 8

Значение балла	Уровень коммерческой привлекательности
1-4	Низкий
5-7	Средний
8-10	Высокий

Объекты торговой недвижимости в зависимости от технического состояния и типа внутренней отделки можно классифицировать по категориям:

Таблица 9

Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния отделки
A	1	2
Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет	Не имеет дефектов. Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению
Хорошее	Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеются незначительные дефекты
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требует некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеются существенные дефекты
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения комплексных отделочных работ

Таблица 10

Тип внутренней отделки	Описание отделки	Инженерное оборудование
A	1	2
Евроотделка	Евроремонт (ремонт проведен с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	Импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)
Повышенного качества	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с частичным использованием высококачественных отделочных материалов)	Частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)

Тип внутренней отделки	Описание отделки	Инженерное оборудование
Стандартная	Стандартная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием отечественных отделочных материалов)	Отечественное (типовое электротехническое, пожарно-охранное оборудование)
Черновая	Отсутствует	Частично импортное или отечественное (в наличии как правило, только скрытая проводка, подводка в помещения труб горячего и холодного водоснабжения, канализации)

Величина поправок на техническое состояние и тип внутренней отделки представлена в следующих таблицах:

Таблица 11

Техническое состояние объектов сравнения	Размер корректировки относительно объекта оценки, %				
	Объекта-аналога	Очень хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Объекта оценки					
Очень хорошее		0	10	20	30
Хорошее		-10	0	10	20
Удовлетворительное		-20	-10	0	10
Неудовлетворительное		-30	-20	-10	0

Таблица 12

Тип отделки объектов сравнения	Размер корректировки относительно объекта оценки, %				
	Объекта-аналога	Евроотделка	Повышенного качества	Стандартная	Черновая
Объекта оценки					
Евроотделка		0	10	20	30
Повышенного качества		-10	0	10	20
Стандартная		-20	-10	0	10
Черновая		-30	-20	-10	0

По данным риэлторских фирм различие в техническом состоянии здания или типе внутренней отделки на одну ступень у объектов недвижимости при прочих равных условиях обуславливает возникновение разницы в стоимости этих объектов в размере 10%. Такая же разница наблюдается и в ставках арендной платы, однако в данном случае влияние оказывает не техническое состояние здания, а техническое состояние внутренней отделки. Стоит отметить, что приведенные значения являются приблизительными. В каждом конкретном случае значения всех ценообразующих факторов определяются индивидуально с использованием рыночных данных либо данных риэлторских фирм.

Информация об офисных зданиях, предлагаемых к продаже

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Источник информации	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"
Прямая URL-ссылка	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4567371582	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-3185805794	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4797183463	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4199762940	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4777423511
Имущественные права	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	фев.22	фев.22	мар.22	мар.22	мар.22
Местоположение	Москва, улица Коновалова, 14	Москва, ул Большая Черёмушкинская, 25с12а	Москва, улица Малая Ордынка, 50/72с2	Москва, улица Винокурова, 20А	Москва, Болотниковская улица, 23
Площадь, кв .м	761	490	585	754,3	500
Тип объекта недвижимости	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Этажность	2	подвал, 1 эт, мансарда	подвал, 1 эт., 2 эт., мезонин	2	2
Тип внутренней отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Удобство расположения	Внутриквартально	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие инженерных коммуникаций	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения с НДС, руб.	200 000 000	140 000 000	164 999 835	180 250 000	120 000 000
Цена предложения с НДС, руб./кв. м	262 812	285 714	282 051	238 963	240 000

Информация об офисных помещениях, предлагаемых к сдаче в аренду

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"
Прямая URL-ссылка	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-4651248443	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3618520345	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2485451009	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-4452987703
Имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Дата предложения	мар.22	мар.22	мар.22	мар.22
Местоположение	Москва, Каширское шоссе, 3к2с9	Москва, улица Кржижановского, 14к3	Москва, пр-т Андропова, 36	Москва, Большая Черёмушкинская улица, 13с4
Площадь, кв .м	145	431	1850	142,3
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	2	8	5	1
Удобство расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие инженерных коммуникаций	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры
Тип внутренней отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Техническое состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коммунальные платежи	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Месячная арендная ставка, руб./м ²	1 959	2 500	1 917	2 083

9.5. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность коммерческой недвижимости определяется степенью развития района города или населенного пункта и местоположением внутри района, объемно-планировочными характеристиками и техническим состоянием объекта.

В данном отчете анализ ликвидности выполнен с помощью классификации ее на отдельные группы в зависимости от прогнозируемого срока продажи, а также исследования отдельных факторов, влияющих на это.

По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 15

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-3	4-9	9-18

Факторами, влияющими на ликвидность недвижимого имущества, являются:

Эластичность спроса. Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости. Более низкий, по сравнению с жилым сектором, спрос. Это связано с тем, что количество потенциальных покупателей жилой недвижимости в 4-5 раз превышает спрос на коммерческую недвижимость.

Состояние рынка. В результате обострения кризисных явлений в экономике и роста процентных ставок, на рынке недвижимости проявляются признаки снижения активности.

Физическое состояние имущества. Объект оценки представляет собой нежилое здание торгового центра. Физическое состояние не снижает привлекательность и не ограничивает круг потенциальных покупателей.

Соответствие современным требованиям. Характеристики объекта соответствуют современным требованиям, не снижают привлекательность и не ограничивают круг покупателей.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, несущественно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Местоположение. При одинаковых инвестиционных затратах, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, в зависимости от их расположения, имеют разную привлекательность и ликвидность. Данный фактор ограничивает ликвидность объекта оценки.

Таблица 16

Фактор ликвидности	Группа ликвидности		
	1	2	3
	Низкая	Средняя	Высокая
Эластичность спроса	1		
Состояние рынка	1		
Физическое состояние имущества		1	
Соответствие современным требованиям			1
Масштабность	1		
Местоположение	1		
Средневзвешенное значение	1,5		
Итоговый вывод (группа ликвидности)	1		
	Низкая		

Таким образом, учитывая рыночные условия, а также местоположение и технические характеристики объекта оценки, его ликвидность следует оценить как среднюю. Типичный (расчетный) срок экспозиции объекта оценки составляет от 6 до 18 месяцев.

10. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков приводится для учета возможностей лучшего, чем текущие, доходного использования земли. Для определения целесообразности сноса строений, анализ проводится как без учета имеющихся зданий и сооружений, так и с учетом последних.

При данном анализе предполагаем, что участок земли является незастроенным (свободным от имеющихся улучшений).

Рассматриваемый в настоящем отчете земельный участок имеет рельеф спокойный. Почвенный слой удовлетворяет требованиям, предъявляемым при капитальном строительстве.

Текущее использование земельного участка – размещение здания торгового назначения.

Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение объекта коммерческого назначения.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшением

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости в текущем использовании включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

* *Законодательная разрешённость*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.

* *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

* *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.

* *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимально чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы оцениваемым объектом. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо так же учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся после второго этапа функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.

Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

- На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования под максимальной продуктивностью объектов оценки понимается максимальное значение их чистой текущей стоимости. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.

Анализ наиболее эффективного использования базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Использование объекта оценки в качестве офисных помещений не противоречит критериям законодательной разрешенности и физической осуществимости. Однако для использования объектов оценки в качестве офисных помещений необходимы работы по организации рабочих мест, стоимость которых превысит увеличение стоимости объектов в результате изменения их функционального назначения. Поэтому условие финансовой

осуществимости не выполняется. Использование объекта оценки в качестве торговых помещений не противоречит критериям законодательной разрешенности и физической осуществимости. Эффективность такого использования будет наивысшей.

11. Описание процесса оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, а также описания его физического состояния и определения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

Следующий этап оценки - определение стоимости.

При определении рыночной стоимости недвижимости используются три подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В затратном подходе стоимость недвижимости определяется как сумма затрат на новое строительство объекта.

Затраты на новое строительство представляют собой затраты на создание объекта, аналогичного или полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Определение затрат на новое строительство лежит в основе трех методов: метода удельных затрат на единицу площади или объема, метода поэлементного расчета и метода сметного расчета.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Затратный подход в рамках настоящего отчета не применялся в связи с тем, что Оценщику не предоставлена проектно-сметная документация и документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта, а также отсутствует статистическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

Расчёт же по «типовым» сметам, СНиПам, укрупненным показателям и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания может привести к большой погрешности при вычислениях.

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.

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидание получения будущих доходов или выгод. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Выгодным источником для их получения является сдача помещений в аренду.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для

анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке

При выборе используемых при проведении оценки подходов были учтены не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полнота и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов был обоснован выбор подходов, используемых оценщиком.

В рамках настоящего Отчета использовались сравнительный и доходный подходы. Основанием для выбора данных подходов явилось наличие доступной и достоверной информации по предложениям к продаже/ сдаче в аренду помещений, близких к объектам оценки по характеристикам ценообразующих факторов.

12. Определение рыночной стоимости земельного участка

Понятие и методы определения рыночной стоимости земельного участка

Обоснование выбора метода оценки земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка – это наиболее вероятная цена продажи участка на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него (принцип ожидания). При этом под земельной рентой понимается доход за определенный период времени, получаемый от земельного участка при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его правовых характеристик (целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При оценке рыночной стоимости земельного участка используются следующие методы, описанные в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества Российской Федерации от 07.03.2002 г. № 568-р:

- ◇ метод сравнения продаж,
- ◇ метод выделения,
- ◇ метод распределения,
- ◇ метод капитализации земельной ренты,
- ◇ метод остатка,
- ◇ метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод

остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В рамках данного отчета применялся метод сравнения продаж (количественных корректировок). Выбор метода обусловлен достаточной развитостью рынка объектов, аналогичных оцениваемым, и наличием необходимой информации.

Согласно ст. 35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Расчет стоимости земельного участка методом количественных корректировок

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, спросе и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Анализ информации с целью повышения ее достоверности.
3. Подбор подходящих единиц сравнения (гектар, кв. метр, базовый или типичный участок) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
4. Сравнение оцениваемого участка и отобранных для сравнения проданных и продающихся участков на рынке по отдельным элементам, корректировка рыночных цен объектов, выбранных для сравнения.
5. Установление рыночной стоимости оцениваемого участка путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Корректировки вводились с использованием *принципа иерархий* [17]. Все корректирующие поправки делятся на группы исходя из степени их влияния на стоимость объекта оценки. Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки первой группы (с первого по четвертый элемент сравнения) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам) скорректированная стоимость сравнимого объекта является базовой для осуществления корректировок второй группы;
- корректировки второй группы (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

В первую группу входят поправки, учитывающие:

1. Имущественные права;
2. Условия сделки;
3. Дата предложения;
4. Тип цены.

Во вторую группу входят корректировки, учитывающие местоположение, назначение и физические характеристики сравниваемых объектов. Каждая из указанных корректировок рассчитывается от базовой скорректированной стоимости независимо друг от друга.

Для определения стоимости земельного участка был проведен анализ сделок по купле–продаже и предложениям по земельным участкам, предоставленным для нежилого строительства.

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику и отраженных в анализе рынка объектов-аналогов обосновано необходимостью отбора наиболее близких к объектам оценки по характеристикам аналогов, с тем, чтобы уменьшить погрешность в расчетах.

Ввиду того, что у оцениваемого участка практически отсутствует рынок продажи участков сопоставимой площади, Оценщик счел возможным использовать в качестве объектов-аналогов участки площадью, отличной от площади оцениваемого участка.

Вся используемая информация о ценах предложений земельных участков является актуальной на дату оценки.

Исходя из сложившейся практики купли-продажи земельных участков, в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость 1 м² площади земельного участка.

Для расчетов оценщик выбрал следующие объекты-аналоги:

Информация об объектах-аналогах



Воронеж · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленные

Участок 6 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 1 февраля в 11:05



Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Боронежская область, Воронеж, Песчаная ул., 50
р-н Советский

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок 6 соток (возможно расширение до 9 соток) на красной линии по улице Машиностроителей.

Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Подойдет под любой вид деятельности. Магазины, автосервис, мойка, складские помещения и многое другое.

При строительстве вам не придется рыть подвальное помещение, если в уровень дороги сделать первый этаж, то у вас образуется минус первый этаж (экономия при строительстве).

По документам участок 6 соток, есть возможность расширить до 9 соток до дороги, вариант уже прорабатывали.

ВОЗМОЖЕН ОНЛАЙН ПОКАЗ!!

По вашему запросу проведем юридическую экспертизу объекта и собственника. Гарантируем безопасность на законных основаниях даже в случае небезопасной сделки.

Почему выбирают именно нас?

1. Мы работаем напрямую со всеми застройщиками и собственниками недвижимости города и области без посредников!
2. Большое количество банков-партнеров. Оформляем любую ипотеку, военную, молодая семья.
3. Работаем с Материнским капиталом, пособиями для многодетных семей и многими другими сертификатами.
4. Продаем законно квартиры под обременением и арестами.

Методы работы компании абсолютно прозрачны для всех участников рынка!

Если тебе интересна работа агента, ты можешь прийти к нам на день открытых дверей. И один день поработать агентом. Свяжись с нами, мы расскажем про работу и обсудим условия!

4 350 000 Р

725 000 Р за сотку

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 958 792-47-28

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Служба недвижимости Алекс

Агентство

На Авито с марта 2011

Рейтинг проверено

Контактное лицо
Опрышко Пётр

№ 1846959841, 8200 (+2)

нетология

Учиться онлайн просто

Начните вместе с Нетологией



Новые AirPods

reStore

КУПИТЬ

РЕКЛАМА

«Потребительский кредит на покупку в интернет-магазине доступен держателям дебетовой карты ПАО Сбербанк, подключенной к услуге «Мобильный банк», и пользователям интернет-банка и мобильного приложения «Сбербанк Онлайн (0+)». Рассрочка – приобретение товара/услуги – в кредит с предоставленной партнером скидкой. Увеличение затрат не происходит только в случае надлежащего исполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору. Банк вправе отказать в выдаче кредита без объяснения причин. Подробнее о сервисе, об ограничениях и иных условиях – на сайте reStore, ПАО Сбербанк. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015.

Воронеж · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 31 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
2 февраля в 11:02



Об участке

Площадь: 31 сот.

Расположение

Воронежская область, Воронеж, ул. Торпедо, 45А
р-н Коминтерновский

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок площадью 3092 кв.м. без зданий.
Кад № 36:34:0208079:11531 (№ V на схеме участка)
Участок в собственности. Земли населенных пунктов для размещения производственно-складского комплекса. На участке расположена площадка-полигон площадью 1300 кв.м. с мостовым краном высотой 7,4 м.

Коммуникации: электричество, вода.

Существует вариант приобретения вместе со смежным участком (26 сот.) Кад № 36:34:0208079:11532 (№ VI на схеме, см. общий план).

16 000 000 ₽

516 129 ₽ за сотку

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 958 791-34-45

Завод ЖБК

Агентство

Реквизиты проверены

№ 999370748, 10916 (+12)

Завод ЖБК

Квартиры, помещения, земельные участки, оборудование



Свободного назначения, гаражи, 488 м²
4 500 000 ₽



Склад, 1666 м²
15 000 000 ₽



Сдается помещение на красной линии, 189.7 м²
85 000 ₽

9 объявлений агентства

Воронеж · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 26 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Добавить заметку

2 февраля в 11:02



Об участке

Площадь: 26 сот.

Расположение

Воронежская область, Воронеж, ул. Торпедо, 45А
р-н Коминтерновский

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок площадью 2593 кв.м. без зданий

(№ VI на схеме)

Кад № 36:34:0208079:11532

Участок в собственности. Земли населенных пунктов для размещения производственно-складского комплекса.

Коммуникации: электричество, вода.

Существует вариант приобретения вместе со смежным участком (31 сот.) Кад № 36:34:0208079:11531 (№ V на схеме, см. общий план).

11 000 000 Р

423 076 Р за сотку

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее



8 958 791-34-45

Завод ЖБК
Агентство



Реквизиты проверены

№ 1019248370, 11408 (+7)

Завод ЖБК

Квартиры, помещения, земельные участки, оборудование



Свободного назначения, гаражи, 488 м²
4 500 000 Р



Склад, 1666 м²
15 000 000 Р



Сдается помещение на красной линии
189.7 м²
85 000 Р

9 объявлений агентства

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"
Прямая URL-ссылка	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4567371582	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-3185805794	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4797183463
Имущественные права	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	фев.22	фев.22	мар.22
Местоположение	Москва, улица Коновалова, 14	Москва, ул Большая Черёмушкинская, 25с12а	Москва, улица Малая Ордынка, 50/72с2
Площадь, кв .м	761	490	585
Тип объекта недвижимости	Здание	Здание	Здание
Этажность	2	подвал, 1 эт, мансарда	подвал, 1 эт., 2 эт., мезонин
Тип внутренней отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Удобство расположения	Внутриквартально	Внутриквартально	Красная линия
Наличие инженерных коммуникаций	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения с НДС, руб.	200 000 000	140 000 000	164 999 835
Цена предложения с НДС, руб./кв. м	262 812	285 714	282 051

Обоснование корректировок

Для расчета поправок используются различные методы: метод парных продаж, экспертный метод, а также статистические методы.

Для расчета поправок Оценщик использовал *экспертный метод* по данным коллективных экспертных оценок на основе источника - Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки Часть 1 и Часть 2. Нижний Новгород, 2020. А также Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение для г. Москвы и Московской области. Часть 1. Нижний Новгород, 2020.

Корректировки первой группы:

Поправка на имущественные права. Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Все объекты сравнения сопоставимы по данному показателю, поэтому поправка не применялась.

Поправка на условия сделки. Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на дату предложения / продажи. Цена предложения земельного участка может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о ценах предложения земельных участков является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

Поправка на уторгование. В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены.

В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

Для расчета поправки на торг Оценщик использовал *экспертный метод* по данным коллективных экспертных оценок³.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица III

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,2%	14,7%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9%	13,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,7%	13,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,6%	13,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,4%	15,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1%	13,9%

Как было указано в разделе «Анализ рынка объекта оценки», в условиях проявления негативных последствий вторжения России на Украину и обострения макроэкономических проблем увеличивается спрос на недвижимость и землю. Таким образом, при проведении оценки целесообразно применить скидку на торг для активного рынка в размере 11,5%.

Корректировки второй группы:

Поправка на местоположение. Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого и оцениваемого объектов существенно различается. Существенными различиями являются: удаленность от основных транспортных магистралей, проходящих по Воронежской области, степень социально-экономического развития населенного пункта, удаленность от центра населенного пункта, в котором (в районе которого) расположен оцениваемый земельный участок, удобство подъезда, спрос на земельные участки и т. п.

Все объекты сравнения расположены между ТТК и МКАД, местоположение сопоставимо, поэтому ввод поправок не требуется.

Поправка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади земельные участки имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются земельные участки меньшей площади. При возрастании общей площади земельного участка, удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает.

Поправка на площадь вносится по данным таблицы, приведенной ниже⁴:

³ Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Нижний Новгород, 2020.

⁴ Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Нижний Новгород, 2020.

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Поправка на удобство расположения. Земельные участки, расположенные на красной линии более привлекательны для потенциальных покупателей, чем аналогичные земельные, расположенные внутриквартально.

Ввод корректировок производился исходя из матрицы, приведенной ниже:

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,23	1,27

Таким образом, к аналогам № 1 и №2 применялись понижающие поправки в размере 20 % ($1/1,25 = 0,8$ или -20%).

Корректировки второй группы: на категорию земель, в границах которых расположен участок, на разрешенное использование, на рельеф участка, на характер подъездных путей, на конфигурацию участка, на наличие инженерных коммуникаций не применялись, так как объект оценки и все объекты-аналоги сравнимы между собой по данным параметрам.

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта рассчитывается средневзвешенная стоимость по сравниваемым объектам.

Расчет средневзвешенной стоимости по сравниваемым объектам производился исходя из абсолютного значения внесенных поправок, по принципу – чем больше накопленная абсолютная величина поправки, тем менее значим объект-аналог и его вклад в средневзвешенную стоимость [14]:

$$W_i = \frac{1/K_i}{\sum_1^n 1/K_i}$$

где:

- W_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
- K_i – абсолютное значение внесенных поправок в цену i -го объекта-аналога (сумма модулей внесенных корректировок);
- n – количество объектов-аналогов.

Определение стоимости земельного участка по сравнительному подходу

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м		55 556	96 667	83 333
Имущественные права (наличие обременений и ограничений)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)
Величина корректировки на имущественные права(наличие обременений), %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		55 556	96 667	83 333
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки на условия сделки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		55 556	96 667	83 333
Дата предложения/продажи		Февраль 2022	Март 2022	Март 2022
Величина корректировки на дату предложения/продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		55 556	96 667	83 333
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки на уторгование, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная базовая цена, руб./кв. м		49 167	85 550	73 750
Местоположение	Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4	Москва, улица Стромынка, 20	Москва, улица Сталеваров	Москва, 6-я Парковая улица, 11А
Величина корректировки на местоположение, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на местоположение, руб.		0	0	0
Площадь, кв. м	1 000	4 500	300	300
Величина корректировки на площадь, %		29%	0%	0%
Величина корректировки на площадь, руб.		14 258	0	0
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Величина корректировки на категорию земель, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на категорию земель, руб.		0	0	0
Разрешенное использование	Эксплуатации административного здания без права застройки, ограждения и коммерческого использования прилегающей территории	Под строительство коммерческой недвижимости	Под строительство коммерческой недвижимости	Для предпринимательской деятельности
Величина корректировки на разрешенное использование, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на разрешенное использование, в руб.		0	0	0
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально

Величина корректировки на расположение относительно красной линии, %		-20%	-20%	0%
Величина корректировки на расположение относительно красной линии, руб.		-9 833	-17 110	0
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки на наличие улучшений земельного участка, %		0%	0%	0%
Величина корректировки аличие улучшений земельного участка, руб.		0	0	0
Доступность инженерных коммуникаций	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры
Величина корректировки на доступность инженерных коммуникаций, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на доступность инженерных коммуникаций, руб.		0	0	0
Сумма корректировок второй группы, руб./кв.м		4 425	-17 110	0
Стоимость после всех корректировок, руб./кв м		53 593	68 440	73 750
Абсолютная величина внесенных поправок, руб./кв.м		30 480	28 227	9 583
Весовой коэффициент		0,1901	0,2053	0,6046
Средневзвешенная стоимость, руб./кв. м	68 828			
Стоимость земельного участка, руб.	68 828 000			

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета. Указание результата оценки без округления способно ввести в заблуждение Заказчика, т.к. результат оценки не может иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

Поскольку для расчета стоимости применялся только один подход, то согласование результатов не требуется.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости земельного участка на дату оценки составляет:

68 828 000 рублей.

13. Расчет стоимости объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода

Сравнительный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода выделяются метод сравнительного анализа продаж (сравнительных корректировок), а также методы, основанные на статистических методах (например, метод моделирования рыночного ценообразования) и экономико-математических методах.

Статистические и экономико-математические методы предусматривают построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. При этом набор ценообразующих факторов включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования. Эти методы требуют весьма больших затрат ресурсов, применяются, как правило, в массовой оценке, например для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

Метод сравнительного анализа продаж (сравнительных корректировок) опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. Также необходимо отметить, что и при ограниченном количестве данных метод позволяет получить ориентир или диапазон, в котором может находиться искомая стоимость.

Реализация *метода сравнительного анализа продаж (сравнительных корректировок)* предполагает следующую последовательность этапов:

1. анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
2. определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
3. разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
4. расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
5. применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
6. анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок с недвижимостью рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости, можно выделить две основные единицы сравнения: 1) цену за единицу площади; 2) цену за весь объект оценки.

Определяя основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости, формулируется основное правило корректировок при реализации метода сравнительного анализа сделок: корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта, оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Корректировки вводились с использованием *принципа иерархий* [17]. Все корректирующие поправки делятся на группы исходя из степени их влияния на стоимость объекта оценки. Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

В рамках настоящего отчета использовался метод сравнительного анализа продаж (сравнительных корректировок), так как на рынке имеется в наличии достаточное количество данных о рыночных предложениях с объектами сравнения, близкими к объектам оценки по характеристикам ценообразующих факторов, что позволяет Оценщику получить достоверные и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Так как оцениваемые объекты в совокупности представляют собой здание с торговыми помещениями, для реализации этого метода были отобраны и проанализированы аналогичные объекты-аналоги – отдельно стоящие здания с помещениями торгового назначения, предложенные к продаже. Вся использованная информация о предложениях нежилых зданий является актуальной на дату оценки.

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику и отраженных в анализе рынка объектов-аналогов обосновано необходимостью отбора наиболее близких к объектам оценки по характеристикам аналогов, с тем, чтобы уменьшить погрешность в расчетах.

Ввиду того, что предложения продажи зданий и помещений, сопоставимых по площади с оцениваемыми объектами, редки, Оценщик счел возможным использовать в качестве объектов-аналогов здания и помещения площадью, отличной от площади оцениваемого объекта более чем на 30%, но сопоставимые по назначению.

Оценка технического состояния и типа внутренней отделки для объектов сравнения была определена в соответствии с оценочной шкалой, представленной в анализе рынка.






Исходя из сложившейся практики купли-продажи объектов недвижимости на первичном и вторичном рынках в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость одного квадратного метра общей площади помещения.

Для расчета оценщик отобрал следующие объекты-аналоги:

← → ↻ <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prod...>

200 000 000 ₽ **Офис, 761 м²**
 Москва, улица Коновалова, 14, Рязанский, Москва
 М Нижегородская 2.3 км





8 из 11 🔍








Связаться с владельцем **+79587023101**

Офис, 761 м²

#4266. Продажа особняка 761 м2 на ул. Коновалова, в шаговой доступности от м. Стахановская. Два этажа, огороженная и охраняемая территория (земельный участок 4080 м2 в долгосрочной аренде), системы контроля доступа и видеонаблюдения, наземный паркинг на 30 м/м., эл. мощность 50 кВт. Удобная транспортная доступность.

 Создать заметку
  Распечатать
  Получать похожие
  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾


Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость **Номер в каталоге:** 4567371582
Класс здания:
Площадь: 761 м²
Цена: 200 000 000 ₽
Цена за м²: 262 812 ₽
Тип объекта: Офис
Дата публикации объявления: 20/1/2022
Дата обновления объявления: 20/2/2022

Куп. x Оф. x Оф. x Оф. x Оф. x Маг. x Оф. x

← → ↻ <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-...> 📄 🗪 🔍

140 000 000 ₽ **Офис, 490 м²**
ул Большая Черёмушkinsкая, 25с12а, Котловка, Москва
📍 Академическая 1.3 км



Связаться с владельцем **+79175742927**

Офис, 490 м²

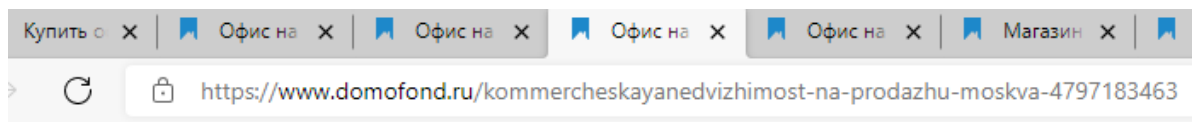
Здание на собственной огороженной территории. Общая площадь здания 490 кв. м. (1 этаж + мансарда+подвал). год постройки 1950г. Общая площадь земельного участка 2763 кв.м. (оформлен в собственность!) Действующие коммуникации. Отдельный въезд с улицы, первая линия домов. Кадастровый номер участка: 77:06:0004003:2686. В настоящее время здание сдано в аренду. Здание и земельный участок в собственности.

📝 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

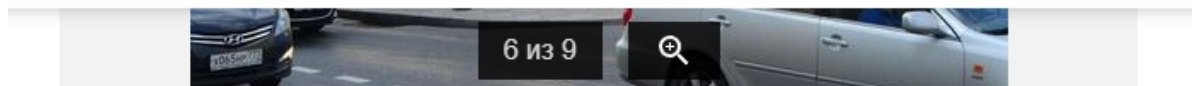
📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 3185805794
Класс здания:
Площадь: 490 м²
Цена: 140 000 000 ₽
Цена за м²: 285 714 ₽
Тип объекта: Офис
Дата публикации объявления: 14/11/2017
Дата обновления объявления: 17/2/2022

**164 999 835 Р****Офис, 585 м²**

Москва, улица Малая Ордынка, 50/72с2, Замоскворечье, Москва

M Добрынинская 358 м**Связаться с владельцем****+74954112172****Офис, 585 м²**

Предлагается здание целиком на продажу площадью 585 кв. м
2-этажный офисный особняк с мансардой общей площадью 585 кв. м. Выполнено в уникальном стиле модерн. Высота потолков 3 м. Земельный участок в долгосрочной аренде.

Предлагается особняк общей площадью 585 кв.м.. (подвал - 19.3 кв.м., 1 эт. - 211.2 кв.м., 2 эт. - 223 кв.м., мезонин - 131.5 кв.м.). Вход с первой линии, открытая планировка, вывеска на фасаде. Высота потолков от 2.3 до 2.75 метров. Отличная визуализация.

Располагается на перекрестке Малой Ордынки и Пятницкой улицы. Пешая доступность до метро Добрынинская.

Лот: 3656

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 4797183463

Класс здания: В

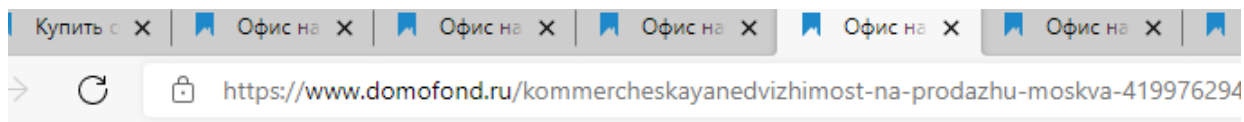
Площадь: 585 м²

Цена: 164 999 835 Р

Цена за м²: 282 051 Р

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 14/3/2022

**180 250 000 ₽****Офис, 765.4 м²**

Москва, улица Винокурова, 20А, Котловка, Москва

 Крымская 857 м

1 из 11

**Связаться с владельцем****+79587620404**

Офис, 765.4 м²

Продается отдельно стоящее здание! Общая площадь 754,3 кв. м. Здание находится в пешей доступности от метро Крымская на первой линии домов. В здании произведен капитальный ремонт. Подойдет под офисный центр, фитнес-клуб, производство и т. д. Центральное отопление, центральная канализация, вентиляция, электричество. Здание в отличном состоянии. Один собственник, Юр. лицо. В собственности более 10-ти лет. Полная стоимость в ДКП. Возможна продажа ООО с хорошим дисконтом для покупателя. Оперативный показ. Звоните, на все вопросы ответим по телефону., Номер лота: 3923417

 Создать заметку

 Распечатать

 Получать похожие

 Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 4199762940

Класс здания:

Площадь: 765.4 м²

Цена: 180 250 000 ₽

Цена за м²: 235 498 ₽

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 14/10/2021

Дата обновления объявления: 14/3/2022

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"
Прямая URL-ссылка	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4567371582	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-3185805794	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4797183463	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4199762940
Имущественные права	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	фев.22	фев.22	мар.22	мар.22
Местоположение	Москва, улица Коновалова, 14	Москва, ул Большая Черёмушкинская, 25с12а	Москва, улица Малая Ордынка, 50/72с2	Москва, улица Винокурова, 20А
Площадь, кв .м	761	490	585	754,3
Тип объекта недвижимости	Здание	Здание	Здание	Здание
Этажность	2	подвал, 1 эт, мансарда	подвал, 1 эт., 2 эт., мезонин	2
Тип внутренней отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Удобство расположения	Внутриквартально	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Наличие инженерных коммуникаций	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения с НДС, руб.	200 000 000	140 000 000	164 999 835	180 250 000
Цена предложения с НДС, руб./кв. м	262 812	285 714	282 051	238 963

13.1. Обоснование корректировок

Корректировки первой группы:

Поправка на имущественные права. Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным показателям (находятся на праве собственности, обременения отсутствуют), поэтому данная корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки. Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на дату предложения / продажи. Цена предложения к сдаче в аренду объекта недвижимости может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о величинах арендных ставок объектов-аналогов является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

Поправка на уторгование. В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

В ходе анализа рынка, а также в соответствии с данными коллективных экспертных оценок, было установлено, что размер скидки на торг составляет⁵:

Таблица 455. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.11	0.05	0.17
2	Санкт-Петербург	0.07	0.03	0.10
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06	0.15
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.08	0.04	0.13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Таким образом, ко всем объектам-аналогам была принята отрицательная корректировка на уровне среднего значения интервала в размере 11 %.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта

⁵Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – Нижний Новгород, 2021

недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центре города, а также близко к основным транспортным магистралям выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости объектов недвижимости, расположенных в коммерчески привлекательных местах.

Объекты сравнения сопоставимы между собой, корректировка не применялась.

Поправка на общую площадь.

При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает.

Исходя из таблицы, представленной ниже, поправка на площадь не требуется⁶.

Таблица 222. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Аналог	Объект оценки				
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
от 0 до 100	1.00	0.83	0.76	0.62	0.49
от 100 до 200	1.20	1.00	0.91	0.74	0.59
от 200 до 400	1.32	1.10	1.00	0.82	0.65
от 400 до 1000	1.62	1.35	1.22	1.00	0.80
от 1000 до 3000	2.03	1.69	1.53	1.25	1.00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 50 кв.м. и более.

Поправка на тип объекта недвижимости. По типу объекты делятся на отдельно стоящие здания, встроенные или встроенно-пристроенные помещения.

Объекты сравнения сопоставимы между собой, корректировка не применялась.

Поправка на этаж расположения.

Этаж расположения - фактор в равной степени важный как для собственника, так и для арендатора объекта недвижимости.

Помещения, расположенные на 1 этаже, более привлекательны для потенциальных покупателей.

Объекты сравнения имеют разную этажность, поэтому была введена структурная поправка. При оценке объектов недвижимости величина корректировок для объектов-аналогов определена с учетом структуры площадей каждого объекта-аналога и объекта оценки исходя из соотношения цен помещений, расположенных в подвальном и втором и выше этажах к ценам помещений на первом этаже⁷:

Таблица 267. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.94	0.96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Расчет корректировок представлен в таблицах ниже.

⁶Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – Нижний Новгород, 2021

⁷Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – Нижний Новгород, 2021

Объект оценки		Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Этаж расположения	доля	Корректирующий коэффициент	доля	Корректирующий коэффициент	доля	Корректирующий коэффициент	доля	Корректирующий коэффициент	доля
подвал	0,00	0,71	0,00	0,71	0,30	0,71	0,03	0,71	0,00
цокольный	0,00	0,75	0,00	0,75	0,00	0,75	0,00	0,75	0,00
1	0,50	1,00	0,50	1,00	0,40	1,00	0,36	1,00	0,50
2 и выше	0,50	0,95	0,50	0,95	0,30	0,95	0,61	0,95	0,50
	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	0,90	1,00	0,96	0,40
Корректировка на этаж			0%		9%		1%		0%

Поправка на техническое состояние здания и инженерных систем. Данная поправка применяется в том случае, когда здания, в которых расположены помещения объекта оценки и объектов-аналогов, имеют различное техническое состояние, в частности имеют разный возраст (различные года постройки) и, соответственно, различную величину физического износа.

Техническое состояние зданий оценивалось по категориям: очень хорошее, хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное. По данным риэлторских фирм различие в техническом состоянии на одну ступень у сравниваемых объектов при прочих равных условиях обуславливает возникновение разницы в стоимости в 10%.

Все объекты сравнения по данному показателю сопоставимы между собой, поэтому поправка не применялась.

Поправка на удобство расположения. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости Оценщиком было выявлено, что здания, расположенные на красной линии, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем аналогичные здания, находящиеся в менее привлекательных местах.

Для расчета поправки Оценщик использовал *экспертный метод* по данным коллективных экспертных оценок⁸:

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 78. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.87	0.83	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.88	0.93

Таким образом, к аналогам №3 и №4 применялись понижающие поправки в размере 13 %.

Поправка на наличие инженерных коммуникаций. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что помещения, к которым подключены все необходимые коммуникации, более привлекательны, чем аналогичные помещения с меньшим числом коммуникаций.

Все объекты сравнения по данному показателю сопоставимы между собой, поэтому поправка не применялась.

Поправка на тип внутренней отделки. Корректировка на тип внутренней отделки определена исходя из разницы в стоимости объектов с разным типом внутренней отделки.

Тип внутренней отделки оценивался по категориям: евроотделка, повышенного качества, простая отделка, черновая отделка. По данным строительных фирм, а также компаний, занимающихся отделкой помещений в г. Воронеже Оценщиком были выявлены закономерности в стоимости отделочных работ на 1 м² от черновой до различных типов отделки (см. раздел анализ рынка офисной недвижимости).

Все объекты сравнения по данному показателю сопоставимы между собой, поэтому поправка не применялась.

Методика расчета средневзвешенной стоимости квадратного метра помещения аналогична методике, представленной в разделе 12 настоящего Отчета.

⁸Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – Нижний Новгород, 2021

13.2. Определение стоимости объектов недвижимости по сравнительному подходу

Таблица 21

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб./м ²		262 812	285 714	282 051	238 963
Имущественные права	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)	Собственность, (отсутствуют)
Величина корректировки на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		262 812	285 714	282 051	238 963
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки на условия сделки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		262 812	285 714	282 051	238 963
Дата предложения		фев.22	фев.22	мар.22	мар.22
Величина корректировки на дату продажи (предложения)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		262 812	285 714	282 051	238 963
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки на уторгование		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная базовая цена, руб./м²		233 903	254 285	251 025	212 677
Местоположение	Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4	Москва, улица Коновалова, 14	Москва, ул Большая Черёмушкинская, 25с12а	Москва, улица Малая Ордынка, 50/72с2	Москва, улица Винокурова, 20А
Величина корректировки на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки на местоположение, руб.		0	0	0	0
Площадь, м ²	710,7	761,0	490,0	585,0	754,3
Величина корректировки на площадь, %		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки на площадь, руб.		0	0	0	0
Тип объекта недвижимости	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Величина корректировки на тип объекта недвижимости, %		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки на тип объекта недвижимости, руб.		0	0	0	0
Этажность	2	2	подвал, 1 эт, мансарда	подвал, 1 эт., 2 эт., мезонин	2
Величина корректировки на этаж расположения/этажность, %		0%	9%	1%	0%
Величина корректировки на этаж расположения/этажность, руб.		0	22 886	2 510	0
Удобство расположения	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Величина корректировки на удобство расположения, %		0%	0%	-13%	-13%
Величина корректировки на удобство расположения, руб.		0	0	-32633	-27648

Наличие инженерных коммуникаций	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры
<i>Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, руб.</i>		0	0	0	0
Тип внутренней отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
<i>Величина корректировки на тип внутренней отделки, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Величина корректировки на тип внутренней отделки, руб.</i>		0	0	0	0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Величина корректировки на техническое состояние внутренней отделки, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Величина корректировки на техническое состояние внутренней отделки, руб.</i>		0	0	0	0
Сумма корректировок второй группы, руб./м ²		0	22 886	-30 123	-27 648
Стоимость после всех корректировок, руб./м ²		233 903	277 171	220 902	185 029
Абсолютная величина внесенных поправок, руб./кв.м		28 909	54 315	66 169	53 934
Весовой коэффициент		0,3992	0,2125	0,1744	0,2140
Средневзвешенная стоимость, руб./м ²		230 371			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.		163 724 670			

**Стоимость объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, на дату оценки составляет:
163 724 670 рублей.**

14. Расчет стоимости объекта недвижимости с использованием доходного подхода

Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет в ценах сегодняшнего дня от сдачи объекта в аренду.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с затратным подходом заключается в том, что он отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком подхода является то, что он в отличие от двух других подходов оценки основан на прогнозных данных.

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемого объекта недвижимости в аренду за период владения, то есть за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления, после чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

В рамках доходного подхода выделяются два метода – методы, основанные на капитализации либо на дисконтировании денежных потоков. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения носят неравномерный характер, то используется метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации используется, если уровень доходов прогнозируется на постоянном или изменяющемся с незначительным темпом роста уровне.

В настоящей оценке был использован *метод прямой капитализации*. Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения). Выбор метода оценки обусловлен особенностями оцениваемого объекта. Объект оценки является доходоприносящим объектом недвижимости, не требующим существенных капложений, и можно ожидать, что доходы от объекта недвижимости будут равномерными (по периодичности и величине) в течение продолжительного периода времени. Кроме того, имеется достаточное количество рыночных данных об объектах-аналогах, которые дают нам информацию о текущей доходности (доходности на дату оценки).

Этот метод основан на положениях концепции временной стоимости денежных средств. Текущий эквивалент будущих денежных потоков может быть рассчитан исходя из соответствующей им ставки дисконтирования. Частным случаем ставки дисконтирования является ставка капитализации, которая используется для приведения к текущему периоду бесконечно длинного ряда одинаковых или изменяющихся с постоянным темпом денежных потоков.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

□ *чистый операционный годово́й доход* при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта;

□ *коэффициент капитализации* к данному доходу.

По данному методу стоимость недвижимости определяется делением спрогнозированного чистого операционного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации:

$$PV = \frac{NOI}{Ro},$$

где: **PV** – текущая стоимость объекта оценки, руб.;

NOI – репрезентативная величина чистого операционного годового дохода, руб.;

Ro – коэффициент капитализации.

Оцениваемый объект недвижимости способен приносить поток доходов при сдаче его в аренду. Поэтому при определении чистого операционного годового дохода необходимо рассчитать рыночную годовую ставку арендной платы для объекта оценки.

14.1. Расчет рыночной ставки годовой арендной платы

При определении рыночной ставки годовой арендной платы был применен метод сравнительного анализа продаж (сравнительных корректировок). Порядок расчета с использованием данного метода был приведен выше (раздел 13).

Для реализации метода сравнительного анализа сделок были отобраны и проанализированы объекты-аналоги – помещения торгового назначения, предложенные к сдаче в аренду.

В процессе анализа были выявлены все существенные особенности и отличия объектов-аналогов, которые влияют на определяемый признак (в данном случае – рыночная ставка годовой арендной платы). Оценка технического состояния и типа отделки для объектов сравнения была определена в соответствии с оценочной шкалой, представленной в анализе рынка.

После введения всех корректировок в месячную ставку арендной платы аналогичных объектов недвижимости определяется искомая рыночная ставка годовой арендной платы по объекту оценки. Ввиду того, что предложения сдачи в аренду помещений, сопоставимых по площади с оцениваемым объектом, редки, Оценщик счел возможным использовать в качестве объектов-аналогов помещения площадью, отличной от площади оцениваемого объекта более чем на 30%, но сопоставимые по назначению.

Исходя из сложившейся практики предоставления в аренду помещений, в качестве единицы сравнения целесообразно принять месячную арендную ставку.

Вся использованная информация о предложениях к сдаче в аренду нежилых зданий и помещений является актуальной на дату оценки.

Для проведения расчетов оценщик отобрал следующие объекты-аналоги:


Вести ФМ | 23 · Входящие — Яндекс.По | Офис на продажу — район

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4567371582

200 000 000 ₽

Офис, 761 м²





Москва, улица Коновалова, 14, Рязанский, Москва


 Нижегородская 2.3 км

Связаться с владельцем [+79587023101](tel:+79587023101)

Офис, 761 м²

#4266. Продажа особняка 761 м2 на ул. Коновалова, в шаговой доступности от м. Стахановская. Два этажа, огороженная и охраняемая территория (земельный участок 4080 м2 в долгосрочной аренде), системы контроля доступа и видеонаблюдения, наземный паркинг на 30 м/м., эл. мощность 50 кВт. Удобная транспортная доступность.

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 4567371582
Класс здания:	
Площадь: 761 м ²	
Цена: 200 000 000 ₽	
Цена за м ² : 262 812 ₽	
Тип объекта: Офис	
Дата публикации объявления: 20/1/2022	
Дата обновления объявления: 20/2/2022	

140 000 000 ₽**Офис, 490 м²**

ул Большая Черёмушкинская, 25с12а, Котловка, Москва

M Академическая 1.3 км**Связаться с владельцем****+79175742927**

Офис, 490 м²

Здание на собственной огороженной территории. Общая площадь здания 490 кв. м. (1 этаж + мансарда + подвал). год постройки 1950г. Общая площадь земельного участка 2763 кв.м. (оформлен в собственность!) Действующие коммуникации. Отдельный въезд с улицы, первая линия домов. Кадастровый номер участка: 77:06:0004003:2686.

В настоящее время здание сдано в аренду. Здание и земельный участок в собственности.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 3185805794

Класс здания:

Площадь: 490 м²

Цена: 140 000 000 ₽

Цена за м²: 285 714 ₽

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 14/11/2017

Дата обновления объявления: 17/2/2022

Вести ФМ x Офис на продажу — Добрынин x +

← → ↻ domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-4797183463 🔍

164 999 835 ₽ **Офис, 585 м²**
 Москва, улица Малая Ордынка, 50/72с2, Замоскворечье,
 Москва
 М Добрынинская 358 м

Связаться с владельцем [+74954112172](tel:+74954112172)

Офис, 585 м²

Предлагается здание целиком на продажу площадью 585 кв. м
 2-этажный офисный особняк с мансардой общей площадью 585 кв. м. Выполнено в уникальном стиле
 модерн. Высота потолков 3 м. Земельный участок в долгосрочной аренде.
 Предлагается особняк общей площадью 585 кв.м. (подвал - 19.3 кв.м., 1 эт. - 211.2 кв.м., 2 эт. - 223
 кв.м., мезонин - 131.5 кв.м.). Вход с первой линии, открытая планировка, вывеска на фасаде. Высота
 потолков от 2.3 до 2.75 метров. Отличная визуализация.
 Располагается на перекрестке Малой Ордынки и Пятницкой улицы. Пешая доступность до метро
 Добрынинская.
 Лот: 3656

📌 Создать заметку 🖨️ Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨️ Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ✓

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 4797183463
 Класс здания: В
 Площадь: 585 м²
 Цена: 164 999 835 ₽
 Цена за м²: 282 051 ₽
 Тип объекта: Офис
 Дата публикации объявления: 14/3/2022
 Дата обновления объявления: 14/3/2022

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"	Специализированный портал недвижимости "Domofond"
Прямая URL-ссылка	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-4651248443	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3618520345	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-2485451009
Имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	мар.22	мар.22	мар.22
Местоположение	Москва, Каширское шоссе, 3к2с9	Москва, улица Кржижановского, 14к3	Москва, пр-т Андропова, 36
Площадь, кв .м	145	431	1850
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	2	8	5
Удобство расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие инженерных коммуникаций	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры
Тип внутренней отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Техническое состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коммунальные платежи	Не входят	Не входят	Не входят
Месячная арендная ставка, руб./м ²	1 959	2 500	1 917

Обоснование корректировок

Корректировки первой группы:

Поправка на имущественные права. Данная корректировка учитывает различия в полномочиях на объект оценки и объекты-аналоги.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, так как право аренды (пользования и владения) объектами передается на одинаковых условиях. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки. Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение арендной ставки над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на дату предложения / продажи. Цена предложения к сдаче в аренду объекта недвижимости может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о величинах арендных ставок объектов-аналогов является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

Поправка на уторгование. В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере арендной ставки предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

Для расчета поправки на торг Оценщик использовал *экспертный метод* по данным

коллективных экспертных оценок⁹.

Таблица 467. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.07	0.02	0.13
2	Санкт-Петербург	0.04	0.01	0.07
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.09	0.05	0.13
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.07	0.03	0.11
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Как было указано в разделе «Анализ рынка объекта оценки» рынок коммерческой недвижимости можно охарактеризовать как активный. Таким образом, при проведении оценки целесообразно применить скидку на торг для активного рынка на среднем уровне из табличного диапазона – 7%.

Корректировки второй группы:

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на ставку арендной платы. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения ставки арендной платы за помещения, расположенных в коммерчески привлекательных местах.

Все объекты сравнения сопоставимы по местоположению, поэтому ввод поправок не требуется.

Поправка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую ставку арендной платы. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания ставка арендной платы 1 м² при прочих равных условиях падает.

Согласно таблице, представленной ниже, ввод поправок на площадь не требуется¹⁰.

Таблица 222. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Аналог	Объект оценки				
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
от 0 до 100	1.00	0.83	0.76	0.62	0.49
от 100 до 200	1.20	1.00	0.91	0.74	0.59
от 200 до 400	1.32	1.10	1.00	0.82	0.65
от 400 до 1000	1.62	1.35	1.22	1.00	0.80
от 1000 до 3000	2.03	1.69	1.53	1.25	1.00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 50 кв.м. и более.

Поправка на тип объекта

Тип продаваемого объекта, будь отдельно стоящее здание или встроенное помещение, существенно влияет на стоимость.

Объект оценки является отдельно стоящим зданием, тогда как все аналоги – встроенные помещения, поэтому к ним применялась повышающая поправка в размере 8 % ($1/0,93 = 1,08$ или +8%).

⁹ Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2020.

¹⁰ Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Нижний Новгород, 2020.

Поправка на этаж расположения.

Этаж расположения - фактор в равной степени важный как для собственника, так и для арендатора объекта недвижимости. Помещения, расположенные на 1 этаже, более привлекательны для потенциальных арендаторов.

Объект оценки – двухэтажное здание, площади всех объектов-аналогов расположены на 2 и выше этажах, поэтому ко всем аналогам применялась повышающая поправка в размере 2% (половина от полной поправки 4%)¹¹.

(обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 269. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.96	0.95	0.98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.87	0.78	0.95
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.74	0.66	0.82

Поправка на удобство расположения. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости Оценщиком было выявлено, что помещения, находящиеся в зданиях, расположенных на красной линии, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем аналогичные помещения, находящиеся в зданиях, расположенных в менее привлекательных местах.

Объект оценки расположен внутриквартально, тогда как все аналоги находятся на красной линии, поэтому к ним применялась понижающая поправка 10 %.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 78. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.87	0.83	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.88	0.93

Поправка на тип внутренней отделки. Корректировка на тип внутренней отделки определена исходя из разницы в ставках арендной платы объектов с разным типом внутренней отделки.

Тип внутренней отделки оценивался по категориям: евроотделка, повышенного качества, стандартная отделка, черновая отделка. По данным риэлторских фирм («ЛЕО», «СОТА», «Цитадель») различие в типе внутренней отделки на одну ступень у сравниваемых объектов при прочих равных условиях обуславливает возникновение разницы в ставках арендной платы в 10%.

Все объекты сравнения сопоставимы по данному показателю, ввод корректировок не требуется.

После внесения поправок в качестве базиса арендной ставки оцениваемых объектов рассчитывается средневзвешенная арендная ставка по сравниваемым объектам.

Методика расчета средневзвешенной арендной ставки квадратного метра аналогична методике, представленной в п. 12 настоящего отчета.

¹¹ Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2020.

Определение величины месячной арендной платы методом количественных корректировок

Таблица 23

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Месячная арендная ставка с НДС, руб./кв. м		1 959	2 500	1 917
Имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Величина корректировки на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 959	2 500	1 917
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки на условия сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 959	2 500	1 917
Дата предложения		мар.22	мар.22	мар.22
Величина корректировки на дату предложения (продажи)		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 959	2 500	1 917
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки на уторгование		-7%	-7%	-7%
Скорректированная базовая цена аренды, руб./м ²		1 822	2 325	1 783
Местоположение	Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4	Москва, Каширское шоссе, 3к2с9	Москва, улица Кржижановского, 14к3	Москва, пр-т Андропова, 36
Величина корректировки на местоположение, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на местоположение, руб.		0	0	0
Площадь, кв. м	710,7	145,0	431,0	1 850,0
Величина корректировки на площадь, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на площадь, руб.		0	0	0
Тип объекта недвижимости	Здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина корректировки на тип объекта недвижимости, %		8%	8%	8%
Величина корректировки на тип объекта недвижимости, руб.		146	186	143
Этаж расположения	1	2	8	5
Величина корректировки на этаж расположения/этажность, %		2%	2%	2%
Величина корректировки на этаж расположения/этажность, руб.		36	47	36
Удобство расположения	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Величина корректировки на удобство расположения, %		-10%	-10%	-10%
Величина корректировки на удобство расположения, руб.		-182	-233	-178
Наличие инженерных коммуникаций	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры	Все инженерные коммуникации городской инфраструктуры
Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, руб.		0	0	0
Тип внутренней отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Величина корректировки на тип внутренней отделки, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на тип внутренней отделки, руб.		0	0	0
Коммунальные платежи	Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Величина корректировки на коммунальные платежи, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на коммунальные платежи, руб.		0	0	0
Сумма корректировок второй группы, руб./кв. м		0	0	1

Стоимость аренды после всех корректировок, руб./кв. м		1 822	2 325	1 784
Абсолютная величина внесенных поправок, руб./кв.м		501	641	491
Весовой коэффициент		0,3569	0,2789	0,3642
Средневзвешенная месячная арендная ставка с НДС, руб./кв. м	1 948			
Годовая арендная ставка, руб./кв. м	23 376			

14.2. Анализ дохода

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного годового дохода выполняется в следующей последовательности:

□ определение *потенциального валового дохода* (ПВД) – это доход, приносимый недвижимостью при 100%-й загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета операционных затрат;

□ определение *действительного валового дохода* (ДВД) – это потенциальный валовой доход, уменьшенный на потери от недоиспользования и неплатежей. По данным коллективных экспертных оценок¹² процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет 12,5 %.

подхода. Полная версия

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

□ определение *операционных расходов* – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Чистый операционный годового доход (ЧОД) равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов за год.

Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения.

Постоянные операционные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления и прочие постоянные расходы.

Переменные операционные расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей. К наиболее типичным переменным расходам относятся: коммунальные, на текущие ремонтные работы, заработная плата персонала, налоги на заработную плату, на пожарную охрану и обеспечение безопасности, на управление и т. д.

Величина операционных расходов принята по данным таблицы, приведенной ниже:¹³

Таблица 1.6.1
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 208	6 950	5 002
	Эксплуатационные расходы	6 256	4 980	3 190

Таким образом, общая сумма операционных расходов составляет: $5002 \cdot 710,7 = 3\,554\,921$ руб.

¹²Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2020.

¹³Яскевич Е.Е. Справочник рыночных корректировок СРК-2021. Москва, 2021.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице.

Таблица 24

Показатель	Здание
Годовая арендная ставка за 1 м ² с НДС, руб./м ²	23 376
Площадь объекта оценки, м ²	710,7
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	16 613 323
Потери от недоиспользования и неплатежей (12,5%), руб.	2 076 665
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	14 536 658
Операционные расходы, руб.	3 554 921
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	10 981 737

14.3. Расчет коэффициента капитализации

Ставка капитализации включает ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств. Как и любая ставка дохода, ставка капитализации отражает рыночную конъюнктуру, сложившуюся на дату оценки, а также риски, которым подвергаются средства, вкладываемые в данный актив.

Для расчета ставки капитализации наиболее часто используется три основных метода:

- метод рыночной экстракции;
- метод кумулятивного построения;
- экспертный метод.

Метод рыночной экстракции

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж этих же объектов.

Экспертный метод

Экспертный метод заключается в интервьюировании (очном, заочном, письменном или устном) широкого круга лиц, обладающих специальными знаниями и необходимыми для ответа на поставленный вопрос компетенциями.

Метод кумулятивного построения

В основе метода *кумулятивного построения* лежат предположения о том, что:

- если бы инвестиции были безрисковыми, то инвесторы требовали бы безрисковую доходность на свой капитал (то есть норму доходности, соответствующую норме доходности вложений в безрисковые активы);
- чем выше инвестор оценивает риск проекта, тем более высокие требования он предъявляет к его доходности.

Исходя из этих предположений, при расчете ставки капитализации необходимо учесть так называемую «премию за риск». Соответственно формула расчета ставки капитализации будет выглядеть следующим образом:

$$R = R_f + R_1 + \dots + R_n,$$

где R — ставка капитализации;

R_f — безрисковая ставка дохода;

$R_1 + \dots + R_n$ — рискованные премии по различным факторам риска.

Кумулятивный метод наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанные как с факторами общего для экономики характера, так и со спецификой оцениваемого объекта.

Обобщающим показателем безрисковой доходности следует считать доходность рынка государственных ценных бумаг. При этом при оценке недвижимости целесообразно в качестве индикатора использовать ценные бумаги, выпущенные на длительные сроки (5 лет и более).

Коэффициент капитализации был принят по данным таблицы, представленной ниже¹⁴

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,8...7,1	6,5...7,2	6,0...7,8
2	Торговые помещения	10,2...11,3	10,6...11,4	11,4...11,9
3	Производственные помещения	10,4...11,4	9,9...11,5	10,6...11,3

¹⁴Яскевич Е.Е. Справочник рыночных корректировок СРК-2021. Москва, 2021.

14.4. Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу

Стоимость объекта недвижимости, полученная с использованием доходного подхода, определяется в следующей таблице.

Таблица 25

Наименование объекта оценки	ЧОД, (руб.)	Коэффициент капитализации	Стоимость по доходному подходу, (руб.)
Здание	10 981 737	0,069	159 155 609

Стоимость объекта недвижимости с НДС, полученная с применением доходного подхода, на дату оценки составляет:

159 155 609 рублей.

15. Согласование результатов и окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Вес каждого подхода определим, исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются следующие:

- назначение оценки;
- функциональное назначение объекта;
- достоверность и обширность информации;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать доходность объекта;
- возможность прогнозирования во времени;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Рассмотрим эти критерии.

Назначение оценки учитывает, для каких целей проводится оценка объекта, как будут использованы ее результаты. Например, для переоценки основных фондов главным и единственным разрешенным подходом является затратный подход. Для инвестиционных проектов и для сдачи в аренду ключевым показателем является ожидаемая доходность объекта, и важнейшим будет доходный подход. Для целей кредитования и купли-продажи основным будет сравнительный подход.

Функциональное назначение объекта учитывает преимущественное использование подобных объектов и наиболее вероятный порядок их финансирования. Например, квартиры чаще всего покупают для собственного проживания, и основным является сравнительный подход. Коттеджи чаще строят, чем покупают, и используют обычно для также собственного проживания. Основной подход здесь - затратный. Магазины, складские, производственные и офисные помещения приносят доход при сдаче в аренду, однако по данным типам недвижимости сформированы развитые рынки купли-продажи, поэтому определяющим будет сравнительный подход.

Достаточность и достоверность данных, на основе которых проводился анализ, в данном случае оценена следующим образом: в сравнительном и доходном подходах учитываются данные публичных оферт, цены предложения которых наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечающих требованиям российского законодательства в области оценки.

Способность учитывать конъюнктуру рынка. Рыночная конъюнктура является точкой, где сочетаются условия и обстоятельства, отражающие реальное положение на рынке, и определяется соотношения и тенденции спроса и предложения. Сравнительный и доходный подходы способны учитывать реакцию продавцов (арендодателей) и покупателей (арендаторов) на

сложившуюся конъюнктуру рынка, так как в этих подходах учитываются данные, полученные на открытом рынке.

Способность учитывать доходность объекта. Для коммерческой недвижимости доходность объекта является одним из основных требований собственника (арендатора) объекта недвижимости. При расчете рыночной стоимости в рамках доходного подхода используются рыночные данные об объектах-аналогах, которые дают Оценщику информацию о текущей доходности, а расчет рисков позволяет прогнозировать доходность.

Возможность прогнозирования во времени. В отличие от сравнительного подхода при исследовании рынка аренды коммерческой недвижимости в рамках доходного подхода, имеется возможность рассчитать поступление будущих доходов от объекта недвижимости и преобразовать их в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для оцениваемых объектов.

Способность учитывать особенности объекта. Для потенциального покупателя некоторые особенности объекта (техническое состояние здания и инженерных коммуникаций, группа капитальности и др.) имеют большее значение, чем для арендатора. Поэтому способность учитывать особенности объекта у сравнительного подхода выше.

Для определения весов различных подходов используем приведенные выше критерии, которыми будем описывать те или иные преимущества и недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки).

Для расчета весов использованных подходов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу баллы в соответствии с критериями (по пятибалльной системе);
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем нормированный вес подхода в долях.

На основе нормированных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемых объектов путем умножения полученной с помощью данного подхода стоимости на нормированный вес подхода. Результаты согласования приведены в след. таблице.

Таблица 26

Расчет весовых коэффициентов

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Всего
Назначение оценки	7	6	13
Функциональное назначение объекта	5	5	10
Достаточность и достоверность данных	5	5	10
Способность учитывать конъюнктуру рынка	3	7	10
Способность учитывать доходность объекта	7	3	10
Возможность прогнозирования во времени	6	3	9
Особенности объекта	3	7	10
Ненормированный вес подхода	36	36	72
Нормированный вес подхода	0,50	0,50	1,00

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета. Указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение Заказчика, т. к. результаты оценки не могут иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

Таблица 27

Согласование результатов оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов

Подход	Стоимость, (руб.)	Нормированный вес подхода	Вклад (руб.)
Доходный подход	159 155 609	0,50	79 577 805
Сравнительный подход	163 724 670	0,50	81 862 335
Итоговая величина рыночной стоимости с НДС, руб.	161 440 000		
<i>Земельный участок</i>	<i>68 828 000</i>		
<i>Нежилое здание</i>	<i>92 612 000</i>		

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки

составляет¹⁵:

161 440 000

(Сто шестьдесят один миллион четыреста сорок тысяч) рублей.

¹⁵НДС не облагается.

16. Заявление о соответствии

У Оценщика не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассмотренных в настоящем отчете или в отношении сторон, имеющих к ним отношение.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщик удостоверяет, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, а также делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, изложенных в отчете и наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

Оценщик заявляет о своей независимости и независимости юридического лица, с которым заключен трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета. Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета. При проведении оценки Правила профессиональной этики (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.) не нарушались

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, 298 и 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611, «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327, «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 17.11.2016 г. №721 и «Стандарты и правила оценочной деятельности Союза «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.).

Оценщик I категории
Член саморегулируемой организации оценщиков – Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»,
Регистрационный № 79
Генеральный директор ООО «НПЦ «ПроАльянс»



Ю.В. Баженова

17. Список используемых источников

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 16.07.98 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327.
9. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 17.11.2016 г. №721.
10. «Стандарты и правила оценочной деятельности Союза «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.).
11. Правила профессиональной этики (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.)
12. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости: Уч. пособие. – М.: РИО, 1994.
13. Федотова М. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: 2000.
14. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости: СПб., 2003.
15. Грязнова А.Г., Федотова М. А. Оценка бизнеса. — М., 2000.
16. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
17. Прорвич В. А., Кузнецов В.Н. и др. Оценка урбанизированных земель. М.: Экономика, 2004.
18. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: Уч. пособие. – Владимирский гос.университет, 2007.
19. Стрижак А.В. Конспект лекций по оценке бизнеса. Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и ЖКХ России. г. Воронеж. 2005 г.
20. Лейфер Л.А.. Справочник оценщика недвижимости: Уч. пособие. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020.
21. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений от 14.07.1970 г.
22. Данные Московской межбанковской валютной биржи (www.micex.ru)
23. Данные риэлтерских фирм: «ЛЕО», «СОТА» www.ksota.ru, «Цитадель» www.citadel-v.ru, НП «Российская гильдия риэлторов», НП «Гильдия риэлторов Черноземья».
24. Данные других организаций: компания «Мегаполис», Комитет исследований London Consulting & Management Company, Федеральная служба государственной статистики.
25. Данные сети Internet.
26. Документы, полученные от заказчика.

Приложения

Приложение № 1. Копии документов Оценщика



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Баженова Юлия Владимировна

паспорт: серия 2009 № 151315, выдан 03.08.2009 г.
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ
В ЛЕВОБЕРЕЖНОМ РАЙОНЕ Г. ВОРОНЕЖА
Код подразделения: 360-003

включен в реестр СРО «СФСО»:
20.10.2016, регистрационный № 79

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «27» апреля 2021 г.



М.А. Скатов

000514

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032563-2

« 14 » января 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Баженовой Юлии Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 14 » января 20 22 г. № 234

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » января 20 25 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г. - 64-73 № 872



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 686639

Настоящий диплом выдан Юлии Владимировне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 19 сентября 2005 г. по 15 марта 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Специальной
высшей школе экономики, квалификации в сфере
подготовки кадров для строительства и ин-
женерно-конструкторского комплекса России

по программе "Оценка собственности"
специализация "Оценка недвижимости(бухгал)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 15 марта 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Юлиевой

Юлии Владимировны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере "Оценка собственности"
специализация "Оценка недвижимости(бухгал)"



Юлия Владимировна (фамилия, имя, отчество)
Директор государственной
аттестационной комиссии

Город Москва

МФР, Пушкин, 1906

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 104

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Баженов
фамилия
Владимир Сергеевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« **23** » **января 1982** г.
дата рождения
с. Никольское, Аннинского района, Воронежской области
место рождения

и **Якимова**
фамилия
Юлия Владимировна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« **23** » **ноября 1981** г.
дата рождения
город Воронеж
место рождения
17.07.2009
число, месяц, год (цифрами и прописью)

заключили брак **семнадцатого июля две тысячи девятого года**

о чем **2009** года **июля** месяца **17** числа

составлена запись акта о заключении брака № **601**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Баженов**
жене **Баженова**

Место государственной регистрации
Отдел ЗАГС Центрального района города Воронежа
наименование органа записи актов гражданского состояния

дата выдачи « **17** » **июля 2009** г.

руководитель органа
записи актов гражданского состояния *Л.Г. Шишкина*
Л.Г. Шишкина

I-СИ № 748166

Голки, МГУ, Москва, 1996

**ДОГОВОР/ПОЛИС №2100SB4003776
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Баженова Юлия Владимировна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2021 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2021 г. по «27» сентября 2022 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).	

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от «19» мая 2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК»	Баженова Юлия Владимировна
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44	ИНН: 366304233580 Дата рождения: 23.11.1981 Место рождения: ГОР. ВОРОНЕЖ Паспорт: 2009 151315 03.08.2009 ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ В ЛЕВОБЕРЕЖНОМ РАЙОНЕ Г. ВОРОНЕЖА Код подразделения: 360-003
От имени Страховщика:  А. Н. Мочалова М. П.	 Ю. В. Баженова

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи «27» сентября 2021 г.



Приложение № 0011094522
к Руководству по заключению договоров страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп.
11 тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ
КОМПАНИИ
№ ПОО - 0010164345 от 06.07.2021 г.**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ			
СТРАХОВАТЕЛЬ:		<i>Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический центр «ПроАльянс»</i>	
Юридический адрес:		394002,г. Воронеж, ул. Рижская, д.4. кв. 176	
Фактический адрес:		394030,г. Воронеж, ул. Бакунина,д. 45, офис.205	
Серия и номер свидетельства ОГРН: 1153668074340 от 25.12.2015 г.		Номер ОГРН:	ИНН: 3663117104
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:			
ВЫГОДПРИОБРЕТАТЕЛЬ:		Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности;			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - 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 Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по всем страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования), в т.ч.</i>		50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,33%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ		16 500 руб. 00 коп. (Шестнадцать тысяч пятьсот рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По одному страховому случаю:		50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):		Не установлена	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:		Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с 00 ч. 00 мин. 08.07.2021г. до 24 ч. 00 мин. 07.07.2022г.	
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:		<input checked="" type="checkbox"/> Единоновременно <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере :	2-й взнос в размере :	3-й взнос в размере :	4-й взнос в размере :
оплатить до	оплатить до	оплатить до	оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.
9.2. Случай признается страховым, если:
9.2.1. действия (бездействии) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.



0011094522

0011094522

Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или коммуникационных системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки

персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных. Информация о наименовании и/или ФИО и адреса уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

9.7. Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.8. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

9.9. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях и соответствии с законодательством Российской Федерации. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу. Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. <https://zetains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Договора)

<p>Страхователь/Представитель Страхователя:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п.2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, обеспечивающих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p> <p>_____ /Викенцова Ю.В.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p>  <p>Должность: ФИО /Малахов И.В. Подпись: _____ /М.П.</p>
---	---

Заполняется посредником		
1. Посредник		
2. Куратор (штатный сотрудник)		
3. Кредитная организация		
4. Канал продаж		
5. Специальные условия		
6. Точка продаж		
Дата:	Вид Полиса:	
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:

Приложение № 2. Копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов

Отчет сформирован Контур.Ресетро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов: ____	
25.01.2022 № 99/2022/445423064	
Кадастровый номер:	77:06:0005002:1063
Номер кадастрового квартала:	77:06:0005002
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2658/24, Условный номер: 11409, Условный номер: 2132766
Адрес:	Москва, Котловка, ул. Нагорная, д. 31, корп. 4
Площадь, м ² :	710.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1962
Год завершения строительства:	1962
Кадастровая стоимость, руб.:	30599074.79

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
25.01.2022 № 99/2022/445423064			
Кадастровый номер:		77:06:0005002:1063	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0005002:22
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:06:0005002:4577, 77:06:0005002:4578
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:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Экспликация объекта недвижимости: 1, комната, площадь:12.2, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, комната, площадь:12.3, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, комната, площадь:5.8, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:10.1, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:10.9, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:11.9, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:13.2, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:14.1, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта

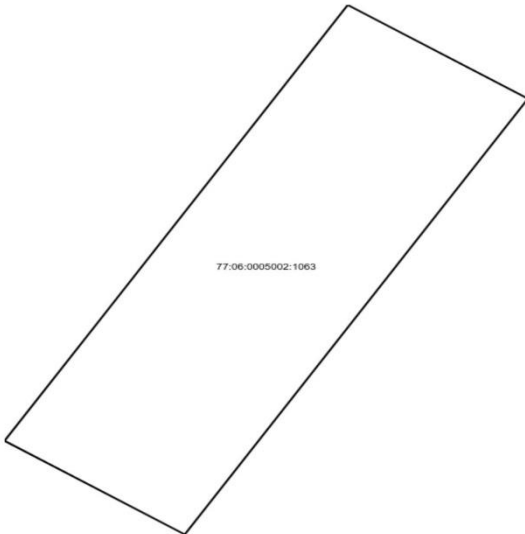
количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	
Всего разделов: ____		
Всего листов: ____		
25.01.2022 № 99/2022/445423064		
Кадастровый номер: 77:06:0005002:1063		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционные решения", ИНН: 7727759097	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-06/025/2014-425 от 30.06.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	21.03.2018
	номер государственной регистрации:	77:06:0005002:1063-77/006/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	'Постановление судебного пристава-исполнителя Зюзинского ОСП УФССП России по Москве Соболева (ИП №44378/18/77032-ИП от 28.02.2018 возбужденное на основании ИЛ № ФС №015551885 от 26.02.2018 выданного органом: Тверской районный суд, по делу №21007/2018) от 06.03.2018
3.1.2.	вид:	Арест
	дата государственной регистрации:	27.03.2018
	номер государственной регистрации:	77:06:0005002:1063-77/006/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	'Определение суда' от 26.02.2018, Тверской районный суд города Москвы

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
25.01.2022 № 99/2022/445423064		
Кадастровый номер:		77:06:0005002:1063
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	02.03.2018
	номер государственной регистрации:	77:06:0005002:1063-77/012/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
3.1.4.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.05.2020
	номер государственной регистрации:	77:06:0005002:1063-77/003/2020-30
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
5.	Заявленные в судебном порядке права 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:	--.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
25.01.2022 № 99/2022/445423064			
Кадастровый номер:		77:06:0005002:1063	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : ____		Всего разделов: ____		Всего листов: ____
25.01.2022 № 99/2022/445423064						
Кадастровый номер:				77:06:0005002:1063		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	698.2	6434	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	704.74	6423.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	682.74	6409.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	674.32	6404.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	667.79	6414.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	698.2	6434	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
25.01.2022 № 99/2022/445423064			
Кадастровый номер:		77:06:0005002:1063	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов: ____
25.01.2022 № 99/2022/445423064						
Кадастровый номер:				77:06:0005002:1063		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:06:0005002:4577	Этаж № 1	2132766/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	356.5
2	77:06:0005002:4578	Этаж № 2	2132766/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	354.2

Отчет сформирован Коптур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
25.01.2022 № 99/2022/445423194			
Кадастровый номер:		77:06:0005002:22	
Номер кадастрового квартала:	77:06:0005002		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 77-06-05002-022, Условный номер: М-06-504145		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Нагорная, вл 31, корпус 4		
Площадь:	1000 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	47602610		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:06:0005002:5231, 77:06:0005002:1063		
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:			

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
25.01.2022 № 99/2022/445423194			
Кадастровый номер:		77:06:0005002:22	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации административного здания без права застройки, ограждения и коммерческого использования прилегающей территории
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
25.01.2022 № 99/2022/445423194			
Кадастровый номер:		77:06:0005002:22	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		

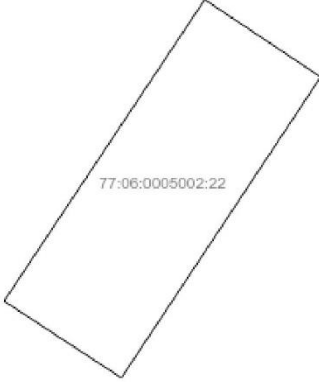
Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____ Всего разделов: ____ Всего листов: ____	
25.01.2022 № 99/2022/445423194		
Кадастровый номер:	77:06:0005002:22	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционные решения", ИНН: 7727759097	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-06/005/2014-279 от 30.06.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	02.03.2018
	номер государственной регистрации:	77:06:0005002:22-77/012/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
3.1.2.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.05.2020
	номер государственной регистрации:	77:06:0005002:22-77/003/2020-25
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
25.01.2022 № 99/2022/445423194		
Кадастровый номер:		77:06:0005002:22
3.1.3.	вид:	Иные ограничения (обременения) прав
	дата государственной регистрации:	16.09.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-14/013/2011-275
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	город Москва
	основание государственной регистрации:	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права 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:	--.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____
25.01.2022 № 99/2022/445423194			
Кадастровый номер:		77:06:0005002:22	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
25.01.2022 № 99/2022/445423194			
Кадастровый номер:		77:06:0005002:22	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	716.92	6425.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	706.03	6442.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	663.71	6414.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	674.51	6397.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют