129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

ОТЧЕТ №НДК-10-А/08-2021

об определении рыночной стоимости

объектов недвижимого имущества:

- ✓ Незавершенное строительством нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:128, назначение: не определено, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 24618 кв.м. (Общая долевая собственность, доля в праве 40/100).

- ✓ Нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:453, назначение: нежилое, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 40,3 кв.м.

- ✓ Право аренды на срок аренды земельного участка: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального комплекса, кад.№ 34:34:010045:335, общей площадью 14 281м2, расположенный по адресу: г. Волгоград, пр-кт В.И. Ленина, д.144.

ЗАКАЗЧИК: ООО «ТЦ ОРИОН»

Исполнитель: ООО «КУЛОН»

Дата оценки: 10 августа 2021г.
Дата составления отчета: 04 октября 2021г.

Москва, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ. 3

1.»А». ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. 3
1.»Б». ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. 5
1.»В» ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА. 5
1.«Е». Основные факты и выводы. 8
1.1.»е»Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: 8
1.2. «е». Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 8
1.3. «е» Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 8
1.4. «е» Итоговая величина стоимости Объекта оценки. 9
1.5. «е». Ограничения и пределы применения итоговой стоимости. 9
1.2. Иная информация: 9
1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 10
1.4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ объекта оценки 11

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ 20

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки 20
3.2 ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22
3.3 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 24
3.3.1 Рынок недвижимости, его структура и объекты 24
3.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов. 30
3.3.3. анализ основных факторов, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, с приведением интервалов значений этих факторов 32
3.4. Основные выводы, относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 35
3.4.1. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивация покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы. 35
3.5 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 36
3.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 37
3.6.1. АННЭИ земельных участков как застроенных (с улучшениями) 39

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 41

4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 41
4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА. 45
4.2.1. Определение суммы затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости (рыночная стоимость). 45
4.2.2. Определение величины накопленного износа ..... **Ошибка! Закладка не определена.**
4.2.3. Определение затрат на воспроизводство объектов недвижимости за вычетом накопленного износа ..... **Ошибка! Закладка не определена.**
4.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. 64
4.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. 64
4.3.2.Внесение корректировок 65
4.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. ..... **Ошибка! Закладка не определена.**
4.2.2.Внесение корректировок ..... **Ошибка! Закладка не определена.**
4.3.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. ..... **Ошибка! Закладка не определена.**
4.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. ..... **Ошибка! Закладка не определена.**
4.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 100
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 103
ГЛОССАРИЙ 104
ПРИЛОЖЕНИЯ 106

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Источник информации: п.8 Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (фсо № 3)":

8. В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

б) применяемые стандарты оценки;

в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;

д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

е) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- ✓ *основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;*
- ✓ *общая информация, идентифицирующая объект оценки;*
- ✓ *результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;*
- ✓ *итоговая величина стоимости объекта оценки;*
- ✓ *ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;*

1.»А». ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» представлено ниже:

Таблица 1.

Объекты оценки	1. Объект незавершенного строительства; 2. Нежилое здание
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. Кадастровый номер: 34:34:010045:128, назначение: не определено, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 24618 кв.м.; 2. Кадастровый номер: 34:34:010045:453, назначение: нежилое, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 40,3 кв.м.;
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, дом 144
Имущественные права на объект оценки	1. Общая долевая собственность, доля в праве 40/100, запись регистрации № 34:34:010045:128-34/209/2019-20 от 01.11.2019г. 2. Собственность, запись регистрации № 34:34:010045:453-34/209/2019-1 от 17.01.2019г.
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ТЦ ОРИОН", ИНН: 3461062903, ОГРН: 1173443028208, дата гос. регистрации: 07.12.2017, РФ, 400006, г. Волгоград, проспект им. Ленина, д. 144, офис 1
Обременения	Запрещение регистрации
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для реализации объектов оценки путем заключения договоров купли-продажи.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки:	10 августа 2021г.
Дата обследования объектов оценки	-
Срок проведения оценки	С 10.08.2021 г. по 04.10.2021 г.
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на

	результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержаться ссылки на источники информации; мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта; ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Документы, содержащие характеристики объектов оценки	1. Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-34953935 от 09.04.2021г. 2. Решения Арбитражного суда Волгоградской области от 12.07.2021г. по делу №А12-2032/2021 3. Договор аренды земельного участка от 05.05.2017г. №2239-В. 4. Заключение специалиста № 129/21 от 11.06.2021г.
Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО N 1 информацию:	
- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);	Кадастровый номер: 34:34:010045:128, назначение: не определено, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 24618 кв.м.; Кадастровый номер: 34:34:010045:453, назначение: нежилое, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 40,3 кв.м.;
характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект незавершенным строительством общей площадью 24 618м2, конструктивная система 1А, строительный объем 84 345 м3, этажность – 2/1 (2 – надземных этажа, 1 – подземный). Фундамент монолитный Ж/б столбчатый и ленточный, каркас – монолитные ж/б колонны, кровли – нет, полов – нет, отделки нет, проемов – нет. Нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:453, площадью 40,3м2., одноэтажное. Фундамент ленточный, бутовый, стены кирпичные, отделаны декоративными панелями, год постройки 2018, окра пластиковые, двери металлические и деревянные, отделка – плитка, покраска, натяжные потолки.
права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, обременение – запрет на совершение регистрационных действий.

Примечание: п. 8-9. ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

8. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО N 1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

9. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);

- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случая- х;

- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

1.»Б». ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Оценщики обязаны, в соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдать Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик Сарычев О.В., (ИП Сарычев О.В.) обязан применять для оценки Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО», членом которой он является (рег. №747).

При проведении оценки объекта оценки применены:

Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления Отчета редакции);

. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАО» от 15.08.08г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).

и иных федеральные законов и нормативных правовых актов РФ и ее субъектов, а также международные договоры РФ.

Оценка данного Объекта оценки с целью определения его рыночной стоимости и составления Отчета об оценке была проведена в соответствии с обязательными к применению стандартами оценки (Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)») и действующим законодательством (Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Применение стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – НП «СМАО» связано с тем, что Оценщик при осуществлении своей профессиональной деятельности обязан применять стандарты саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Имущество (согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 212, п. 2)) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

1.»В» ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

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

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и назначением проведения оценки Объекта. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

Оценщик не несет ответственности за неучтенные при оценке скрытые характеристики и дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.

Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Office Excel 2010. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости Объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Объекта оценки, кроме как на основании официального вызова суда.

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Отдельные допущения обозначены Оценщиком в соответствующих частях Отчета для подтверждения своей позиции как специалиста.

1. «Г». Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор; информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

Таблица 1.1. – Сведения о Заказчике оценки

Заказчик (полное наименование)	Общество с ограниченной отвесностью «ТЦ ОРИОН»
Сокращенное наименование	ООО ««ТЦ ОРИОН» (ИНН3461062903).
Руководитель Заказчика	конкурсный управляющий Удовиченко Елена Станиславовна (ИНН 344305866268, СНИЛС 074-520-704-48, почтовый адрес: 117447, г. Москва, а/я № 70, номер в сводном реестру АУ-8699), член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО» (ОГРН: 1035002205919, ИНН: 5010029544, адрес:141983, Московская обл, г. Дубна, ул. Жуковского, д. 2), действующая на основании Решения Арбитражного суда Волгоградской области от 12.07.2021г. по делу №А12-2032/2021суда Волгоградской области от 12.07.2021г. по делу №А12-2032/2021 .
Местоположение:	400006, Волгоградская область, г. Волгоград, пр-кт Им. В.И. Ленина, д. 144, офис 1.
ОРГН с датой выдачи	1173443028208 от 7 декабря 2017 г.
Реквизиты Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью "ТЦ ОРИОН", ИНН: 3461062903, ОГРН: 1173443028208, дата гос. регистрации: 07.12.2017, РФ, 400006, г. Волгоград, проспект им. Ленина, д. 144, офис 1.
Ознакомление заказчика с правилами и стандартами оценочной деятельности:	Заказчик ознакомлен с правилами и стандартами оценочной деятельности при составлении договора на проведение оценки.

Таблица 1.2.– Сведения об Оценщике

Сведения об оценщике (раздел III ФСО №3 п.8 п.п. «в») *фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; ин-*

формация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;	
ФИО	Сарычев Олег Викторович
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт 7002 607303, УВД Центрального района г. Тулы, 30.04.2002.
Местоположенние	300012, г. Тула, ул. Клюева, д.4,кв.3.
ИНН	701704234307
Телефон	+79207453820
Электронная почта	sarol@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член НП «СМАО» (Свидетельство № 747 от 05.09.2007г., выданное Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», № 0001 от 28.06.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 687969 (регистрационный номер 274) выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права по решению Государственной аттестационной комиссии от 04 сентября 2004г. по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	300 000 (Триста тысяч) рублей, что подтверждается полисом страхования от «24» июня 2021 г. страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков. Выдан ОАО «Ресо-гарантия». Срок действия с «25» июня 2021 г. по «24» июня 2022 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№027148-1 от 03.08.2021 «Оценка недвижимости»
Стаж работы	с 2006г.
Местонахождение оценщика[1]	300012. г. Тула, ул. Клюева, д.4,кв.3.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	иные специалисты не привлекались.
Оценщик	Сарычев Олег Викторович
Квалификация	оценщик
Степень участия	100%
Трудовой договор	С ООО «КУЛОН»
Условиям препятствующие проведению объективной оценки	Не установлены
в отношении объекта оценки оценщик **не имеет** вещные или обязательственные права вне договора	требование соблюдено
оценщик **не является** участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.	требование соблюдено

Таблица 1.2.1 –

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.

Организационно – правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор	129110, г. Москва, пр-т Мира, д68, стр.1, оф.411
Контактная информация юридического лица	тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
сведения о независимости юридического	Требования выполнены

[1]Требования Статьи 11, Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона	

1.«Е». ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- ✓ *основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;*
- ✓ *общая информация, идентифицирующая объект оценки;*
- ✓ *результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;*
- ✓ *итоговая величина стоимости объекта оценки;*
- ✓ *ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;*

1.1.»Е»ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Основание для проведения оценки: Договор №НДК-10-А/08-2021 от 10.08.2021 г.

1.2. «Е». ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.
1	Незавершенное строительством нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:128, назначение: не определено, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 24618 кв.м	н/д
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:453, назначение: нежилое, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 40,3 кв.м.	н/д

1.3. «Е» РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Оценка объекта проведена с применением затратного и сравнительного подходов. Мотивированный отказ от применения доходного подхода приведен в соответствующих разделах отчета далее по тексту.

Таблица 1.1 – Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость в рамках затратного подхода (метод сравнительной единицы), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках сравнительного подхода (метод сравнимых продаж), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках доходного подхода (метод прямой капитализации доходов), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	Незавершенное строительством нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:128, назначение: не определено, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 24618 кв.м Общая долевая собственность, доля в праве 40/100	38 088 800	100%	не применялся	0%	не применялся	0%	38 088 800
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:453, назначение: нежилое, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 40,3 кв.м.»	не применялся	0%	2 443 500	100%	не применялся	0%	2 443 500
3	Право аренды на срок аренды земельного участка: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального комплекса, кад.№ 34:34:010045:335, общей	не применялся	0%	1 745 100	100%	не применялся	0%	1 745 100

	площадью 14 281м2, расположенный по адресу: г. Волгоград, пр-кт В.И. Ленина, д.144.							
	Итого рыночная стоимость, руб.							42 277 400

1.4. «Е» ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) **рыночная стоимость Объекта** составляет (округленно до сотен рублей) без НДС:

Итоговая рыночная стоимость имущества на дату оценки, с учетом округления составляет 42 277 400 (Сорок два миллиона двести семьдесят семь тысяч четыреста) рублей,

1.5. «Е». ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, 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.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

Итоговый результат оценки (итоговая величина рыночной стоимости) в соответствии с п.14 ФСО №3 представлен в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Итоговый результат оценки округляется в рамках данной оценки до сотен рублей (типичный уровень цен на рынке на дату оценки для аналогичных объекту оценки объектов).

1.2. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

1.2.1. Порядок учёта НДС.

В соответствии с подпунктом 15 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения «операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)».

По этой причине в итоговой стоимости объектов оценки в настоящем Отчёте НДС не учитывался.

1.2.2. Самостоятельное определение метода (методов) оценки недвижимости:

Источник: ФСО №7 «Оценка недвижимости» п. 25:

«Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Данная информация приведена в Главе 4 Отчета.

Источник информации: Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки (в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

В отчете должны быть указаны:

Таблица 1.3.

Наименование сведений	Размел Отчета ,в котором указаны сведения	Сведения указываемые в порядке ст.11 ФЗ-135.
дата составления и порядковый номер отчета;	Титульный лист	Дата составления: 04.10.2021. Порядковый номер отчета: НДК-10-А/08-2021
основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Раздел 1 «А» Раздел 1А» - «Задание на оценку.	Договор №НДК-10-А/08-2021 от 10.08.2021 г
сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;	Раздел 1 «Г» Отчета	
сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона;		Таблица 1.2.1
Цель оценки	Раздел 1А» - «Задание на оценку.	
точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;	Глава 1. Раздел 1.2. «е» Отчета – «Общая информация, идентифицирующая объект оценки». Глава 2 Отчета – «Характеристики объекта оценки» Глава 1, раздел 1 «Г» - сведения о Заказчике оценки. Глава 1, раздел 1 «А» - Задание на оценку (данные о балансовой стоимости».	Отдельные сведения могут дублироваться в различных частях Отчета в рамках задач, поставленных перед Исполнителем «Заданием на оценку».
дата определения стоимости объекта оценки;	Глава 1, раздел 1 «А» - Задание на оценку	
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	Глава 1, раздел 1 «А» - Задание на оценку. Глава 2 Отчета.	
Итоговая величина	Глава 1, раздел 1.4. «е».	
Ограничения и пределы применения полученного результата	Глава 1, раздел 1.5 «е».	
Последовательность определения стоимости объекта оценки		
Последовательность определения стоимости объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта: 1. Составление Задания на оценку; 2. Заключение с Заказчиком договора возмездного оказания оценочных услуг; 3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка: правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом. 4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки; 5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов; 6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; 7. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.		

1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Таблица 1.3.1

Этап проведения оценки	Содержание и объем работ	Результат
Сбор и анализ ин-	Информация о политических, экономических, социальных	Описание макроэкономической

формации, необходимой для проведения оценки	и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.	ситуации в стране.
	Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.	Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
	Информация об объекте оценки: 1) правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки; 2) информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях; 3) прошлые и ожидаемые доходы и затраты; 4) данные бухгалтерского учета и Отчетности, относящиеся к объекту оценки; а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.	Анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки.
	Анализ сегмента отраслевого рынка, к которому относится объект оценки.	Подбор аналогов объекта оценки.
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Анализ возможности применения трех подходов. Выбор метода оценки в разрезе каждого подхода. Осуществление расчетов величины стоимости объекта оценки.	Итоговые величины стоимости объекта оценки, полученные в результате применения выбранных методов в разрезе каждого подхода
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Обоснование удельных весов каждого подхода при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.
Составление Отчета об оценке	Оформление Отчета об оценке.	Готовый Отчет об оценке.

1.4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика следующие документы.

Таблица 1.4 –
Источники информации для оценки и опись полученных от Заказчика документов (в сканированных копиях, файлах формата word, pdf).

Наименование, вид документа (копии)
Выписка ЕГРН от 09.04.2021 №КУВИ-002/2021-34953935
Заключение специалиста №129/21 от 11.06.2021
Проектная документация ТЦ
Решения Арбитражного суда Волгоградской области от 12.07.2021г. по делу №А12-2032/2021
Инвентаризационная опись №1 от 11.08.2021
Договор аренды земельного участка от 05.05.2017г. №2239-В

Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно п. 11 ФСО-1 При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

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

В статье 5 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

Копии представленной документов, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Нормативная база:

Приказ Минфина РФ от 13.06.1995 № 49 «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств» (выступает базовым документом, в соответствии с которым осуществляется процедура проверки и фиксируются ее результаты);

Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации" (предписывает, что сведения в учете проверяются проводимой ревизией, при осуществлении которой подтверждаются факты наличия активов, оценивается их состояние).

Таким образом, в рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиками, следует признать достаточной и достоверной.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источник информации: ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» п. 8, п.п. *ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)».*

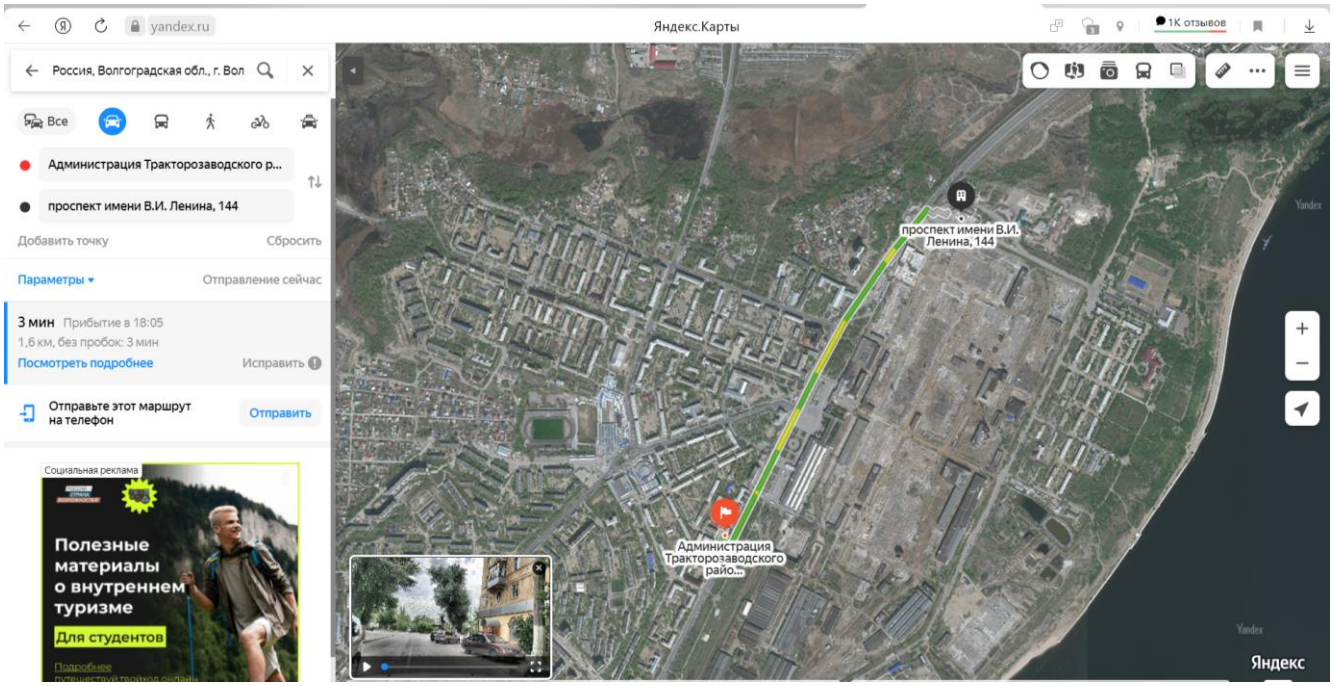
✓ **Объект оценки №1:** Незавершенное строительством нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:128, назначение: не определено, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 24618 кв.м

.

Таблица 2.

Местоположение	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, дом 144 .Источник: https://maps.yandex.ru

Расположение на карте относительно границ областного центра (г. Волгоград, администрация района) – 1,6 км.



Удаленность от основных транспортных магистралей	Источник: https://maps.yandex.ru Удаленность от одной из главных улиц – проспект В.И, Ленина - 0,1 км,
Обеспеченность общественным транспортом	Передвижение по территории города Волгограда осуществляется муниципальным и коммерческим транспортом. Транспортная доступность хорошая. Автобус: 21Э, 59 Маршрутка: 10А, 115, 159, 39, 49, 59, 9
Окружающая застройка	В непосредственной близости расположены объекты производственно-складского назначения. Напротив, расположены объекты малоэтажной застройки. Таким образом, окружающая застройка представлена производственно-складскими и жилыми зданиями.
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Данные публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru	

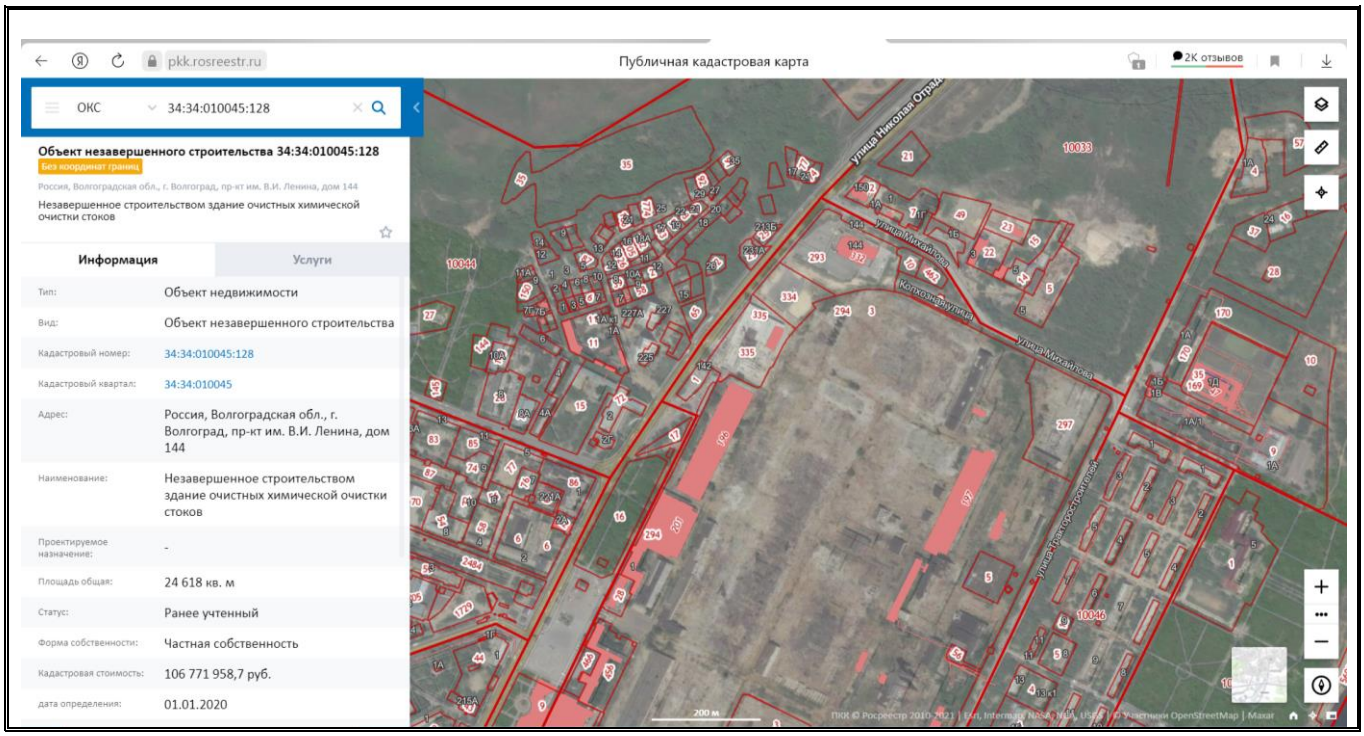

pkk.rosreestr.ru
Публичная кадастровая карта
2К отзывов
ОКС
34:34:010045:128
Объект незавершенного строительства 34:34:010045:128
Без координат границ
Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, дом 144
Незавершенное строительством здание очистных химической очистки стоков
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер: 34:34:010045:128
Кадастровый квартал: 34:34:010045
Адрес: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, дом 144
Наименование: Незавершенное строительством здание очистных химической очистки стоков
Проектируемое назначение: -
Площадь общая: 24 618 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 106 771 958,7 руб.
дата определения: 01.01.2020
Улица Николая Отрыва
Улица Михайлова
Колхозная улица
Улица Тракторостроителей
200 м

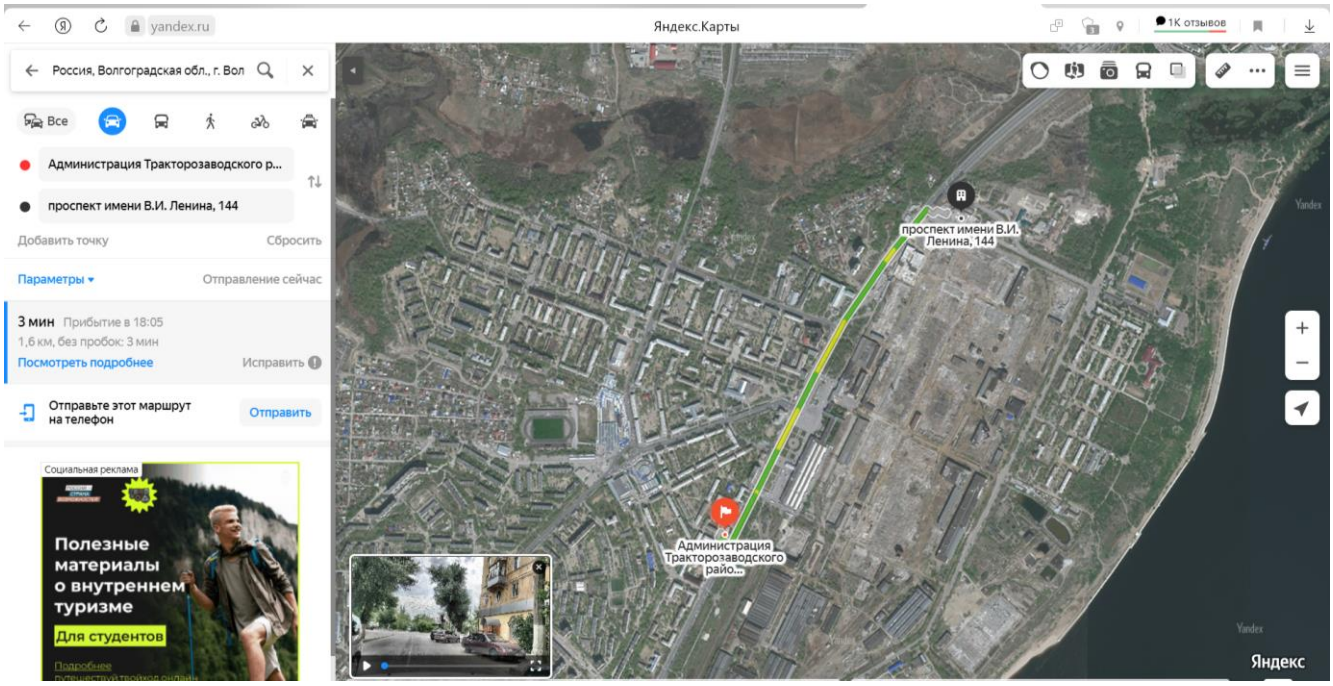
Таблица 2.1.

Указываемые данные	*Реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)».*							
Полное наименование юр.лица	Общество с ограниченной отвесностью «ТЦ Орион»							
Сокращенное наименование юр.лица.	ООО «ТЦ ОРИОН»							
ОРГН с датой выдачи	1173443028208 от 7 декабря 2017 г							
Реквизиты Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью "ТЦ ОРИОН", ИНН: 3461062903, ОГРН: 1173443028208, дата гос. регистрации: 07.12.2017, РФ, 400006, г. Волгоград, проспект им. Ленина, д. 144, офис 1.							
Балансовая стоимость (при наличии), руб.	Данных нет							
Количественные характеристики Объекта оценки	**1 единица**							
Качественные характеристики Объекта оценки:								
Объекты оценки	Год постройки	Этажность	Общая площадь, м2	Профиль	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Обременения и ограничения права	Правоподтверждающий документ
Незавершенное строительством нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:128, назначение: не определено, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 24618 кв.м Общая долевая собственность, доля в праве 40/100	-	2/1	84 344,50	Торговый центр	34:34:010045:128	106 771 958,7	Запрет на регистрационные действия	Договор купли продажи от 25.12.2017.
Незавершенное строительством нежилое здание								
Фундамент	Фундамент монолитный ж/б, столбчатый и ленточный							
Стены	Каркас- монолитные ж/б колонны. Сами стены (их дальнейшее наполнение ж/б блоками, остеклением, отсутствуют.							
Перекрытия	Монолитные ж/б панели							
полы	Отсутствуют							
крыша	отсутствует							
Проемы дверные	Отсутствуют							
Проемы оконные	Отсутствуют							
Отделка	Отсутствует							
Инженерное оборудование	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация – централизованные с подключением к городским сетям (представлены проектной документацией)							

Водопровод	В проекте
канализация	В проекте
Отопление	В проекте
электроосвещение	В проекте
Слаботочные системы	В проекте
Информация о физическом износе и устареваниях объектов	Оценщиком будет произведен расчет износа по факту органолептического осмотра, а также по описания, представленному в «Заключении специалиста №129/21 от 11.06.2021.
Иные сведения, влияющие на определение рыночной стоимости	Общее состояние объекта – ограниченно работоспособное
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка ЕГРН от 09.04.2021 №КУВИ-002/2021-34953935, «Проектная документация ТЦ».

Объект оценки №2: Нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:453, назначение: нежилое, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 40,3 кв.м.

Таблица 2.2.

Местоположение	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, дом 144 .Источник: https://maps.yandex.ru
Расположение на карте относительно границ областного центра (г. Волгоград, администрация района) – 1,6 км.	
	
Удаленность от основных транспортных магистралей	Источник: https://maps.yandex.ru Удаленность от одной из главных улиц – проспект В.И, Ленина - 0,1 км,
Обеспеченность общественным транспор-	Передвижение по территории города Волгограда осуществляется муниципаль-

том	ным и коммерческим транспортом. Транспортная доступность хорошая. Автобус: 21Э, 59 Маршрутка: 10А, 115, 159, 39, 49, 59, 9
Окружающая застройка	В непосредственной близости расположены объекты производственно-складского назначения. Напротив, расположены объекты малоэтажной застройки. Таким образом, окружающая застройка представлена производственно-складскими и жилыми зданиями.
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Данные публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru	

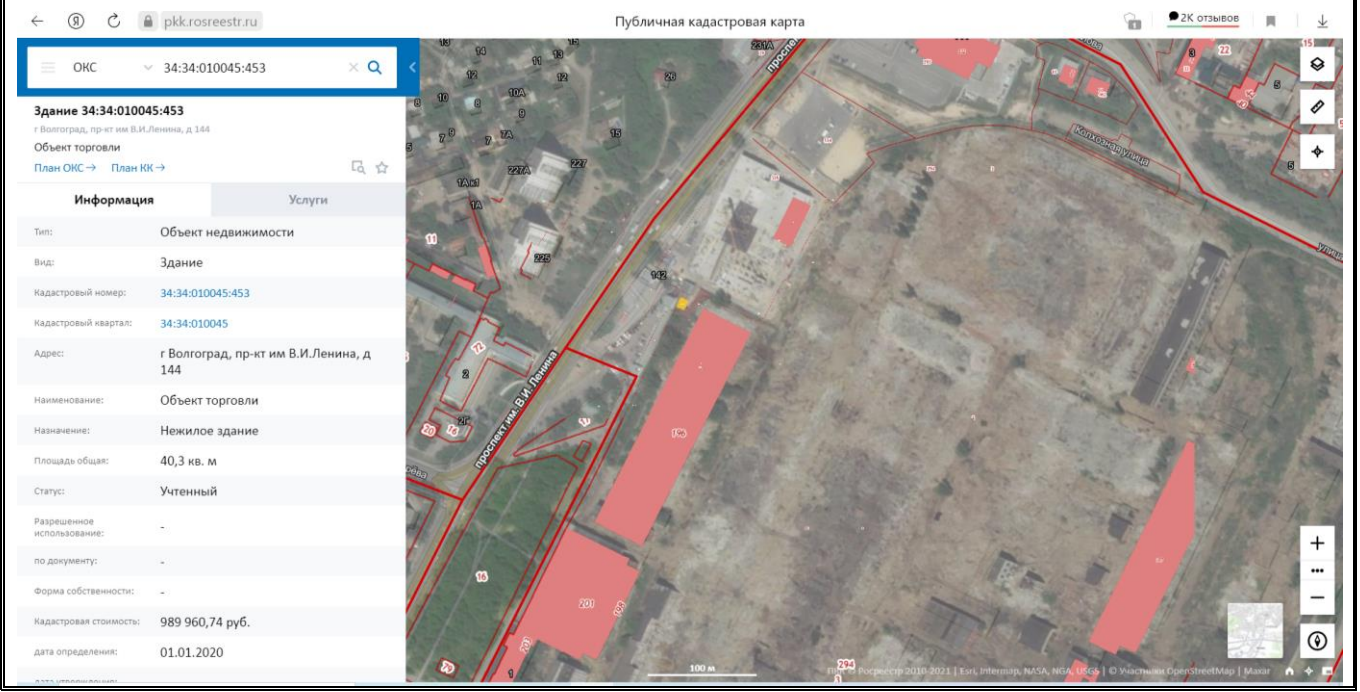


Таблица 2.2.1

Указываемые данные	*Реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)».*							
Полное наименование юр.лица	Общество с ограниченной ответственностью «ТЦ Орион»							
Сокращенное наименование юр.лица.	ООО «ТЦ ОРИОН»							
ОРГН с датой выдачи	1173443028208 от 7 декабря 2017 г							
Реквизиты Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью "ТЦ ОРИОН", ИНН: 3461062903, ОГРН: 1173443028208, дата гос. регистрации: 07.12.2017, РФ, 400006, г. Волгоград, проспект им. Ленина, д. 144, офис 1.							
Балансовая стоимость (при наличии), руб.	Данных нет							
Количественные характеристики Объекта оценки	**1 единица**							
Качественные характеристики Объекта оценки:								
Объекты оценки	Год постройки	Этажность	Общая площадь, м2	Профиль	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Обременения и ограничения права	Правоподтверждающий документ
Нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:453, назначение: нежилое, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 40,3 кв.м	2018	1	40,3	магазин	34:34:010045:453	989 960,74	Запрет на регистрационные действия	Договор купли продажи от 25.12.2017.
Незавершенное строительством нежилое здание								
Фундамент	Фундамент монолитный ж/б, столбчатый и ленточный							
Стены	кирпичные							
Перекрытия	Железобетонные							
полы	Бетонные, частично отделаны плиткой частично линолеумом							
крыша	ж\б перекрытия с последующей отделкой кровельным материалом (плоская)							
Проемы дверные	Деревянные, пластиковые							
Проемы оконные	пластиковые							
Отделка	улучшенная							

Инженерное оборудование	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация – централизованные с подключением к городским сетям (представлены проектной документацией). Монтаж произведен отсутствует фактическое подключение
Водопровод	есть
канализация	есть
Отопление	есть
электроосвещение	есть
Слаботочные системы	есть
Информация о физическом износе и устареваниях объектов	Оценщиком будет произведен расчет износа по факту органолептического осмотра, а также на основе нормативного расчета исходя из срока постройки и уровня эксплуатации
Иные сведения, влияющие на определение рыночной стоимости	Общее состояние объекта –работоспособное
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка ЕГРН от 09.04.2021 №КУВИ-002/2021-34953935

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

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

Политическая ситуация в России в 2021 году.

2021 год сулит нам масштабные кадровые ротации, которые затронут все институты власти – силовиков, Совфед, АП, Совбез. В следующем году ожидается полноценное создание Госсовета и перераспределение под него части властных полномочий[2].

Пока не все россияне могут ощутить, что экономика страны восстановилась после вызванного пандемией коронавируса спада. Предстоит еще "вытащить из бедности" значительное число людей. Об этом заявил президент России Владимир Путин.

Президент напомнил, что власти РФ постарались максимально смягчить удар пандемии на экономику и социальную сферу. Была оказана масштабная помощь людям: в первую очередь тем, кто потерял работу, а также семьям с детьми. "Включая прямые выплаты, что называется живыми деньгами", - напомнил глава государства.

Также поддержали стратегические отрасли, трудовые коллективы предприятий, малый и средний бизнес, обеспечили быстрое восстановление экономики[3].

Ожидается, что 2021 год станет одним из наиболее интересных сезонов в сфере политики. Илья Гращенков, политический эксперт, считает, что Россию и вообще весь мир ожидает период турбулентности. Он видит картину, при которой происходит борьба в верхушке власти и настоящая битва за возможность участвовать в будущем России.

Эксперт утверждает, что сейчас элиты пытаются перехватить влияние, чтобы определить лидирующую сторону. Именно она будет определять дальнейшую судьбу нашего государства. Если это действительно так, то в политической сфере в 2021 году могут иметь место следующие изменения:

1. Масштабная ротация кадров. Она коснется всех существующих на сегодня институтов власти, в том числе силовых структур.
2. Перераспределение части полномочий Госсовету, а также превращение его в полноценный управленческий орган.
3. Перестройка системной и несистемной оппозиции.
4. Присутствие конкуренции в правительстве в плане продвигаемых стратегий.

Анализ макроэкономических факторов: картина деловой активности в июле 2021 года[4].

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле2). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA3 . Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+. Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности4 . Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг5 населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19). Снижение уров-

[2] Об этом сообщает "Рамблер". Далее: https://news.rambler.ru/other/44736914/?utm_content=news_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink.
[3] https://rg.ru/2021/09/25/putin-uroven-bednosti-v-rossii-nuzhno-svesti-do-minimuma.html
[4] https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf .

ня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
					Экономическая активность							
ВВП	**10,9***	**10,8***	**-0,7**	**1,2***	**-2,0***	**-1,6***	**-3,0**	**-1,8**	**-3,5**	**-7,8**	**1,4**	**2,0**
Сельское хозяйство	**0,1**	**-0,1**	**0,4**	**0,1**	**0,6**	**0,7**	**1,5**	**-3,0**	**3,3**	**3,1**	**3,0**	**4,3**
Строительство	**7,7**	**6,9**	**0,2**	**0,4**	**0,0**	**0,1**	**0,1**	**0,8**	**1,1**	**-3,9**	**2,8**	**2,1**
Розничная торговля	**27,2**	**35,1**	**-1,4**	**-3,2**	**-1,2**	**0,5**	**-3,2**	**-1,7**	**-0,8**	**-15,1**	**4,9**	**1,9**
Платные услуги населению	**52,0**	**54,0**	**-5,0**	**2,7**	**-7,0**	**-10,5**	**-14,8**	**-10,4**	**-14,5**	**-34,6**	**0,4**	**0,6**
Грузооборот транспорта	**11,1**	**6,4**	**0,5**	**4,1**	**-0,5**	**-2,1**	**-4,9**	**-2,2**	**-5,3**	**-8,2**	**-3,9**	**0,7**
Промышленное производство	**11,8**	**7,6**	**-0,9**	**2,3**	**-3,2**	**-1,9**	**-2,6**	**-1,7**	**-4,8**	**-6,7**	**2,6**	**3,4**
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Скриншот

Вывод:

Внешние условия, в которых придется развиваться российской экономике в 2020 - начале 2021 года, нельзя признать благоприятными.

Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем.

Внутренние условия также будут очень непростыми. В 2020 в России начали проводиться структурные преобразования. По заявлению премьера Мишустина, в 2020 году российская экономика станет приспосабливаться к принятым правительством структурным решениям. Вследствие этого произойдет замедление экономического роста. Но в перспективе он ускорится и должен опередить общемировой рост. В Кабинете министров надеются, что благодаря введению в действие принятых решений, в 2020 году будет полностью восстановлена финансовая защита российского бюджета от внешних шоков.

Работающие в крупных агентствах и институтах России аналитики заявляют, что в 2020 отечественная экономика будет стабильной и устойчивой, а система ее функционирования – надежной. Однако значительного роста ВВП ожидать не следует.

Анализ влияния и тенденции в макроэкономике:

- на рынок объекта оценки будет и в дальнейшем влиять ослабление рубля,
- среди негативных факторов: нестабильная экономическая обстановка, вывод средств за рубеж, снижение инвестиционных потоков,
- отрицательная динамика на рынке недвижимости, говорящая о стагнации рынка,
- слабая динамика по восстановлению ставки капитализации на докризисном уровне

Из положительных тенденций:

- в какой-то части оживлению рынка поспособствует ослабление курса рубля,
- наличие фундаментального спроса на объекты недвижимости,
- наличие конкуренции на рынке коммерческой недвижимости, влекущее улучшение качественных характеристик самого рынка.

3.2 ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Политическая ситуация в Волгоградской области.

Смена губернаторов «варягов» характеризует еще одну особенность волгоградской политики – неспособность местных элитных групп прийти к консолидированному мнению по поводу кандидатуры губернатора области. Третьей особенностью является значительный авторитет силовиков. А конкретнее – начальника Следственного комитета по Волгоградской области.

Данный авторитет базируется на ряде резонансных уголовных дел, которые в разное время были возбуждены с подачи Следственного комитета: уголовное дело против мэра Волгограда **Евгения Ищенко**, уголовное дело против начальника ГУВД по Волгоградской области **Михаила Цукрука**, ряд резонансных уголовных дел против чиновников областной и городской администрации. При этом, силовики не пытаются выступать в качестве арбитра во взаимоотношениях между областным центром и региональной администрацией, что приводит к перманентному конфликту между этими элементами властной вертикали.

По сравнению с многими развитыми регионами России, экономика Волгоградской области носит стагнирующий характер. В регионе практически не осталось собственного крупного бизнеса. Исключение составляет компания «Сады Придонья», являющаяся крупным российским брендом. Такие весомые экономические агенты как «МАН», «Волма», а также несколько девелоперов предпочли перерегистрироваться в соседних регионах, дабы не испытывать на себе избыточного административного давления.

Подобная экономическая ситуация привела к тому, что единственными агентами, оказывающими влияние на региональную политику, остались сырьевые компании (Лукойл и Газпром).

Крупные производственные площадки либо находятся в стадии банкротства и ликвидации (Химпром, ВЗБТ, Метизный завод), либо принадлежат федеральным игрокам (металлургический комбинат «Красный октябрь», Волгоградский алюминиевый завод), а их руководство не вмешивается в политические процессы.

Прогноз по дальнейшему развитию политической ситуации в Волгоградской области остаётся негативным, в виду того, что в регионе так и не достигнута стабилизация экономических и политических условий, а также растёт недовольство местных элит приходом в регион экономических агентов из Брянской области, откуда родом нынешний губернатор Андрей Бочаров. Постоянно раскачивают ситуацию и слухи о скором переводе на повышение нынешнего губернатора, что безусловно негативно складывается на формировании плана стратегического развития региона. Единый день голосования станет рубежной точкой, демонстрирующей элите способности губернатора по контролю за политической ситуацией[5].

Социально-экономическое развитие региона:

Основные показатели экономики Волгоградской области в январе-июне 2021[6].

Таблица 3.1.

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 1

	Июнь 2021 г.	*Июнь 2021 г. в % к июню 2020 г.*	*Январь-июнь 2021 г.*	*Январь-июнь 2021 г. в % к январю-июню 2020 г.*	*Справочно: январь-июнь 2020 г. в % к январю-июню 2019 г.*
Валовой региональный продукт за 2019 г., млн рублей	961413,3[1)]				
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	4688,1[2)]	92,2[2), 3)]	23670,1[2)]	98,3[2), 3)]	89,2[3)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	7162,7[2)]	87,6[2),3)]	33044,7[2)]	99,7[2),3)]	110,4[3)]
Ввод в действие жилых домов[4)], тыс. м^2	68,5[2)]	87,5[2)]	320,4[2)]	110,2[2)]	97,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	39527,3[2)]	112,3[2),3)]	225042,3[2)]	109,5[2),3)]	95,5[3)]
Индекс потребительских цен	100,8[5)]	106,0	104,0[6)]	105,6	102,8
Индекс цен производителей промышленных товаров[7)]	103,1[5)]	130,9	121,2[6)]	121,7	92,8
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей[8)]	37915,3	107,1	36266,9	106,9	105,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек[9)]	8,3	20,7			в 4,1 р.

1) Данные подлежат уточнению. Расчет ВРП произведен с учетом оценки жилищных услуг, производимых и потребляемых собственниками жилья, и оценки потребления основного капитала исходя из его текущей рыночной стоимости. 2)

[5] https://zampolit.com/analytics/volgograd-pod-vlastyu-varyagov/
[6] https://volgastat.gks.ru/storage/mediabank/Областной%20доклад_062021_ВРП.pdf

Предварительные данные, могут быть уточнены. 3) В сопоставимой оценке. 4) С учётом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. 5) Июнь 2021 г. к маю 2021 г. 6) Июнь 2021 г. к декабрю 2020 г. 7) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ОКВЭД2. 8) Абсолютные значения приведены за май 2021 г. и январь-май 2021 г.; относительные – за май 2021 г., январь-май 2021 г. и январь-май 2020 г. к соответствующим периодам предыдущего года. 9) По данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области.

Валовой региональный продукт (ВРП) – макроэкономический показатель, который характеризует уровень экономического развития региона и представляет собой конечный результат производственной деятельности резидентов региональной экономики. Вклад региона в экономику страны в 2019 г. составил 1,0% от суммарного объёма валового регионального продукта в целом по России и 14,6% – в объёме производства ВРП регионов, входящих в состав Южного федерального округа. Номинальный объем ВРП (в основных ценах) по Волгоградской области в 2019 г. составил 961,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составило 99,9% от уровня 2018 г. ВРП в расчёте на одного жителя области в 2019 г. составил 384,7 тыс. рублей. По этому показателю Волгоградская область в 2019 г. занимала 52 место среди регионов Российской Федерации и 4 место среди регионов, входящих в Южный федеральный округ. Наибольший вклад в формирование ВРП внесли такие виды экономической деятельности хозяйствующих субъектов, как обрабатывающие производства (24,5%), торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (12,0%); сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (11,5%).

Производство сельскохозяйственной продукции. За январь-июнь 2021 г. объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 23,7 млрд рублей или 98,3% к январю-июню 2020 г. в сопоставимых ценах, в июне 2021 г. – 4,7 млрд рублей. Растениеводство. Под урожай 2021 г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 1828,7 тыс. га, подсолнечник – на 866,6 тыс. га, картофель – на 9,4 тыс. га, овощи – на 25,5 тыс. га. Посевы зерновых и зернобобовых культур уменьшились по сравнению с предыдущим годом на 253,4 тыс. га (на 12,2%), из них пшеницы – уменьшились на 379,8 тыс. га (на 23,9%), подсолнечника – увеличились на 158,8 тыс. га (на 22,4%). Картофеля посажено меньше на 1,7 тыс. га (на 15,0%), овощей – на 0,2 тыс. га (на 0,6%).

Животноводство. На конец июня 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составляло 340,3 тыс. голов (на 1,7% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 181,6 тыс. (на 1,9% больше), поголовье свиней – 252,4 тыс. (на 3,6% меньше), овец и коз – 979,7 тыс. (на 2,2% меньше), птицы – 8207,0 тыс. голов (на 4,6% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 66,1% поголовья крупного рогатого скота, 28,3% – свиней, 57,8% – овец и коз (на конец июня 2020 г. – соответственно 67,0%, 31,4%, 56,1%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2021 г. по сравнению с соответствующей датой 2020 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 8,9%, из него коров - на 8,3%, свиней стало больше на 0,8%, овец и коз - меньше на 2,2%, птицы – на 2,6%. В январе-июне 2021 г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 97,2 тыс. тонн, молока – 195,3 тыс. тонн, яиц – 390,6 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в июне 2021 г. по сравнению с июнем 2020 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 6,5%, яиц - на 0,8%, молока увеличилось на 12,1%. Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-июне 2021 г. составили 4246 килограммов (в январе-июне 2020 г. – 3856 килограммов), яйценоскость кур-несушек – 160 яиц (165 яиц). В январе-июне 2021 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось уменьшение удельного веса производства птицы по сравнению с январем-июнем 2020 г.

В январе-июне 2021 г. снижение объемов производства скота и птицы на убой (в живом весе), коровьего молока и куриных яиц отмечено в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 г. составил 7162,7 млн рублей, что в сопоставимой оценке на 22,0% больше уровня мая 2021 г. и на 12,4% меньше, чем в июне 2020 г. За январь-июнь 2021 г. выполненный объем составил 33044,7 млн рублей, или 99,7% к уровню января-июня 2020 г.

Жилищное строительство2) . За июнь 2021 г. построены жилые дома на 1025 квартир общей площадью 68,5 тыс. м2 , что составило 87,5% к уровню июня 2020 г., за январьиюнь 2021 г. построены жилые дома на 4170 квартир общей площадью 320,4 тыс. м2 , что на 10,2% больше, чем за январь-июнь 2020 г. В январе-июне 2021 г. из общего объема введенного в действие жилья населением построены жилые дома общей площадью 178,5 тыс. м2 (из них 30,6 тыс. м2 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что на 19,4% больше, чем в январе-июне 2020 г.

В январе-июне 2021 г. **грузооборот** (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта4) составил 545,5 млн тонно-километров и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года уменьшился на 10,1%. Пассажирским автомобильным транспортом5) перевезено 92,5 млн человек, что на 32,0%

больше, чем в январе-июне 2020 г. Пассажирооборот составил 1637,6 млн пасс.-километров и по сравнению с январем-июнем 2020 г. увеличился на 33,7%.

Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 39,5 млрд рублей (112,3% в сопоставимых ценах к июню 2020 г.), в январе-июне 2021 г. – 225,0 млрд рублей, или 109,5% к соответствующему периоду 2020 г.

В январе-июне 2021 г. оборот розничной торговли на 94,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка (в июне 2021 г. – 95,0%), доля розничных рынков и ярмарок составила 5,2% (5,0%); в январе-июне 2020 г. – соответственно 94,2% и 5,8% (в июне 2020 г. – 95,5% и 4,5%).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2021 г. составил 45,6%, непродовольственных товаров – 54,4% (в январе-июне 2020 г. – 49,4% и 50,6%, соответственно). За январь-июнь 2021 г. населению области реализовано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 102,6 млрд рублей (100,0% к соответствующему периоду 2020 г.), непродовольственных товаров – на 122,5 млрд рублей (118,7%).

Индекс потребительских цен за 1 полугодие 2021 г. составил в Волгоградской области 104,0%, в том числе на продовольственные товары – 106,0%, непродовольственные товары – 103,5%, услуги – 101,4%.

3.3 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

3.3.1 Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, **структура рынка** включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;
2) земли поселений;
3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
5) земли лесного фонда;
6) земли водного фонда;
7) земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

- **офисные здания и помещения административно-офисного назначения;**
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Определение сегмента рынка к которому принадлежат объекты:

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для участников рынка.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. **Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).**
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

Исходя из представленной классификации объекты оценки относятся к третьей группе коммерческой недвижимости промышленного типа.

Рынок коммерческой недвижимости в Волгоградской области торгово-офисного назначения.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.

Согласно данным таблицы средняя стоимость торговых площадей по состоянию на конец июля 2021 года колеблется в районе 43, 5 т.р. при росте на 0,65%.

Даты	Производственные помещения, за м², руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м², руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м², руб.	Изменение
31 июля 2021	14306.39	+1.59%	43536.8	+0.65%	41915.64	-4.72%
16 июля 2021	14078.5	+5.46%	43254	+0.53%	43893.49	+0.17%
02 июля 2021	13309.9	-35.26%	43023.9	-9.46%	43819.89	-6.01%
18 июня 2021	18002.68	+6.08%	47095.3	+1.39%	46451.61	+4.04%
04 июня 2021	16907.77	+0.63%	46438.4	+6.07%	44574.39	-3.03%
21 мая 2021	16801.4	-7.09%	43621.1	+1.27%	45925.6	-0.84%
09 мая 2021	17992	-5.27%	43065.34	-3.41%	46311.19	+0.12%
25 апреля 2021	18939.3	+11.86%	44533.4	+2.51%	46255.4	-4.87%

Источник: https://volgograd.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

В целом, вышеприведенные данные показывают стагнацию на рынке недвижимости, что может говорить как о насыщении рынка, так и об отсутствии ресурсов для инвестирования в него, с учетом реалий пандемии.

Для южных городов характерен уклон в сектор услуг: рестораны, торговые центры, объекты отдыха и т.д.

Состояние рынка офисной недвижимости.

Объем офисного рынка Волгограда значителен, однако, в большинстве своем, офисные площади относятся к низкоклассным объектам.

Качественное офисное предложение составляет лишь 95 тыс. кв.м.

Несмотря на прирост строительства в сегменте многофункциональных объектов, офисных центров 1 класса (А и В+) в городе почти нет.

К крупнейшим наиболее востребованным бизнес центрам относятся следующие:

Название	Адрес	Класс	GBA, м^2
БЦ «Адмирал Плаза»	Ул. Баррикадная, 16	В+	7 600
БЦ «El Patio»	Ул. Иркутская, 19	В	2 034
ТОЦ «Волгоград Сити»	Ул. Рокоссовского, 62	А	52 865
БЦ «Дельта»	Ул. Канунникова, 23	В	13 893
БЦ «Волжские Паруса»	Ул. Калинина, 2А	В	4 000
БЦ «Локус»	Ул. Коммунистическая, 19Д	В	9 775

В настоящее время в стадии строительства два мультифункциональных здания в центре города. Объект был заявлен к строительству к Чемпионату мира по футболу 2018, но не был завершён.

В настоящее время стройка заморожена, ведутся судебные спорь.

Кроме этого, есть еще один крупный недострой в Ворошиловском районе (БЦ «Мономах». Его строительство закончилось банкротством застройщика.

Уровень вакантных площадей. По наиболее известным бизнес-центрам города вакансии остались на уровне 2019 года. В классе «С» Центрального и Ворошиловского района - от 10% до -20%.

Поддержание загрузки зависит от менеджмента и гибкой политике в отношении арендной платы (как правило, официально данные относительно снижения арендной платы не публикуются в открытых источниках).

В то же время косвенные данные говорят о том, что увеличилась недозагрузка офисных помещений, расположенных в жилых комплексах. Как правило, арендаторы в подобных помещениях - исключительно субъекты малого бизнеса, работающие в области бытовых, финансовых, медицинских, деловых услуг.

В таких популярных мини-бизнес-центрах (примеры - ул, Грушевская, 8, Грушевская, 10, Новороссийская 5, Селенгинская 16) вакансии на декабрь 2020 - до 30% имеющихся помещений - они предлагаются в аренду за выездом арендаторов.

<u>География предложения и спроса</u>.

Более 50% совокупного предложения (исследованы порталы ЦИАН, АВИТО, domofond) офисов приходится на центральную часть города - Центральный, Ворошиловский, Дзержинский районы и на ценовые зоны (центр), («центры административных районов» и высотной (многоквартирной) жилой застройки.

В удаленных от центра города районах офисная и торговая недвижимости не развиваются.

Источник: Источнгрк: https://irlrr. ru/wp-contcnt/uploads/

Офисное предложение Краснооктябрьского района практически полностью сформировано офисами в (научном городке, который находится на границе Центрального и Краснооктябрьского районов, образуя деловую зону (научный городок). Предложение офисных площадей в отдаленных районах города - единично,

Практически вся недвижимость высокого класса сосредоточена в Центральном и Ворошиловском районах города. В структуре спроса на высококлассные офисы преобладают крупные компании, филиалы банков,

Например, в составе арендаторов БЦ «Адмирал паза»: филиалы Россельхозбанка, Уральский банк реконструкции и развития, фирма «Л Этуаль», Билайн и т.д.

Структура предложения от занимаемой площади:

38% предложений в продаже сосредоточено в диапазоне 50-150 кв.м. Практически одинаковая доля помещений размером менее 50 кв.м. (23%) и 150-300 кв.м2 (22%). Предложение по площадям в аренде отличается, Помещения размерами менее 50 кв.м. занимают 39% в общем числе предлагаемых к аренде помещений. Помещения размером 50- 150кВ.м. занимают 28%.

К продаже 68% всех предложений предлагаются по цене за 1 кв.м. до 50 000 руб. за 1кв.м.

Следует отметить, что к помещениям с ценой предложения ниже 15 000 за 1 м2 относятся только помещения без отделки и помещения в подвальных этажах зданий, с некоторыми исключениями (бизнес-центр на ул. Ангарская, 17). Если эту ценовую категорию исключить из рассмотрения в качестве офисных помещений, то 75% всех предложений попадает в диапазон от 20 000 рубIм2 до 45 000 руб./м2.

Анализ ценообразующих факторов:

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

Спрос и предложение на рынке торгово-офисной недвижимости, в основном, определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- ✓ Изменение численности населения.
- ✓ Занятость трудоспособного населения.
- ✓ Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы).
- ✓ Индекс промышленного производства.
- ✓ Индекс потребительских цен.
- ✓ Объем сделок с земельными участками для промышленного использования.
- ✓ Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи).

Базовыми факторами, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

Фактор влияния	Учитываемые факторы
Макроэкономическая ситуация	Инфляция, кредитно-денежная политика, состояние строительной отрасли.
Отношения с местной властью	Заинтересованность региональных и местных властей в развитии рынка офисной недвижимости.
Макроэкономическая ситуация в регионе	Уровень деловой активности в регионе, темпы развития региональной экономики.
Насыщенность рынка офисной недвижимости	Уровень арендных ставок, нехватка или избыток офисной недвижимости.
Соответствие рыночному спросу	Соответствие класса офисной недвижимости его местоположению.
Репутация застройщика	Возможность преодоления административных барьеров с меньшими издержками.
Соответствие требованиям конечных покупателей и/или арендаторов	Необходимость внесения дополнительных улучшений, наличие кондиционирования, телекоммуникаций, наличие охраны, отделки, лифтов, инженерные сети.
Местоположение	Отдаленность от делового центра города, транспортная доступность.
Инфраструктура	Досягаемость точек питания, парикмахерские, аптеки, банкоматы.
Парковка	Возможность для парковки автомобиля.
Управление зданием	Цена на услуги управляющей компании.
Юридическая документация	Наличие правильно оформленной юридической документации.
Наличие системы аудита использования помещений	Возможность проверки соблюдения арендаторами условий договор, пожарной безопасности, условий хранения.

Конкретные показатели будут приведены в расчетах, представленных ниже.

Ставка доходности

Индекс доходности рассчитывается на основании вычисления потенциальной ставки доходности от владения объектом недвижимости.

Она складывается из двух источников: во-первых, из величины арендных платежей при условии сдачи квартиры в аренду, во-вторых, из изменения стоимости объекта в течение этого времени.

Для оценки изменения уровня стоимости недвижимости следует брать не один месяц, а интегральный темп изменения цен за более длительный период времени. В идеале за год.

Для получения индекса доходности потенциальная ставка относится к средней ставке доходности по долгосрочным банковским депозитам. Такие условия в большей степени аналогичны вложению средств в объекты недвижимости на длительный срок – от года. Используется среднее значение процентов по депозитам в наиболее стабильных московских банках.

Индекс доходности = (Доход от аренды + Изменение стоимости квартиры)/(Доход в банке)

Относительная величина индекса доходности позволяет исключить из рассмотрения ряд дополнительных факторов, таких как уровень инфляции, соотношение курсов доллара и рубля и т.п., потому что эти факторы одинаковым образом изменяют реальный уровень доходности от различных инструментов. В данном случае имеется ввиду формальный доход, принесенный на каждый вложенный рубль (или доллар), без учета изменения реальной покупательской способности этой валюты.

Другой причиной такого подхода к вычислению индекса доходности является тот факт, что как и индекс стоимости, он не определяет доходность от какой-то конкретной квартиры, а является показателем характерного уровня доходности на рынке недвижимости в целом. Важным индикатором служит его изменение, указывающее на повышение или снижение доходности рынка недвижимости.

По итогам 2020 года вложения в недвижимость были привлекательнее ставок по депозитам[7].

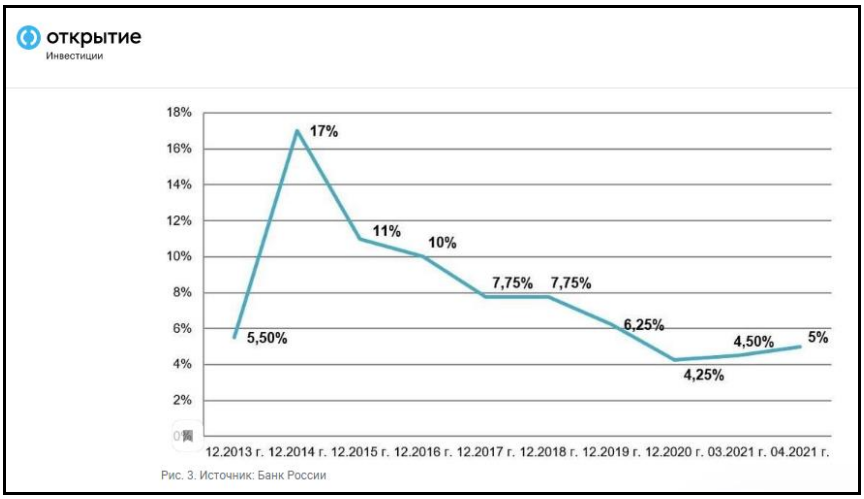
Вложения в российскую недвижимость по сегментам

Тип недвижимости	Доля рынка в 2019 году	Доля рынка в 2020 году
Площадки под девелопмент	23%	49%
Офисная недвижимость	33%	27%
Складская недвижимость	2%	16%
Торговая недвижмость	27%	6%
Гостиницы	7%	2%
Арендное жилье	7%	-
Прочие типы недвижимости	1%	-

Источник: https://realty.rbc.ru/news/6011957d9a794781dd53b65e

Банковские вклады

По итогам 2020 г. зафиксирован рекордно низкий уровень максимальных процентных ставок по вкладам за последние десять лет, что вызвано падением ключевой ставки Банка России. Хранить сбережения на банковских вкладах стало менее выгодно. В этот период проценты по депозитам в российских банках не превышали официального уровня инфляции, то есть вкладчики теряли покупательную способность своих сбережений[8].



Ставка капитализации:

Ставка (коэффициент) капитализации– процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

[7] https://realty.rbc.ru/news/6011957d9a794781dd53b65e
[8] https://journal.open-broker.ru/research/kuda-vkladyvayut-svoj-kapital-investory-v-rossii/

Оценщик полагает объективным определить ставку капитализации на уровне 18-20%

Сроки окупаемости:

Коммерческая недвижимость в формате стрит-ритейл окупается в сроки от 8 до 10 лет, при средней доходности от 13% годовых - это существенно выше ставок по банковским депозитам.

Даже, если учесть, что данные ставки будут примерно равны (13-14%[9]), то при консервативной политики Центробанка, направленной на сдерживание инфляции, вложения в торговую недвижимость будут более привлекательны для объектов со сроком окупаемости от 7 до 10 лет)[10].

Ликвидность объектов:

В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости». Расчетный счет для объектов данного профиля – 6 месяцев[11].

В сегменте коммерческой недвижимости:

- **Типичные продавцы** - частные предприятия и предприниматели.
- **Типичные покупатели** - спрос сформирован, главным образом коммерческими фирмами и предпринимателями (ИП).

Маркетинговый срок продажи - **срок экспозиции объекта**, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции составляет **6-ть месяцев**.

Подогнать страницу по размер

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт (http://www.statrielt.ru/) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1], мес.	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	8	24	15	15	16	20
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	4	13	8	9	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	10	10	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	9	8	10	12
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	2	11	6	8	7	8
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	8	9	10

[9] https://ekb.dk.ru/news/dohodnost-ot-13-okupaemost-8-10-let-kak-zarabotat-na-investitsiyah-v-nedvizhimost-237094076#:~:text=Коммерческая%20недвижимость%20в%20формате%20стрит-ритейл,существенно%20выше%20ставок%20по%20депозитам

[10] https://rb.ru/opinion/investicii-v-kommercheskuyu-nedvizhimost/

[11] Помулев А.А., Помулева Н.С. Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости ФГБОУ ВПО «Забайкальский государственный университет»/ Яскевич Е.Е. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ: www.cpcpa.ru.

3.3.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН, АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

Исследование цен сделок позволяет сделать вывод о том, что **общепринятой единицей сравнения** (единицей, с применением которой заинтересованное лицо может получить представление о стоимости объекта в целом или совокупности объектов) является **стоимость единицы общей площади**.

На дату оценки, Оценщиком проведен анализ рынка торгово-офисной недвижимости, аналогичной объектам оценки. Полученные удельные показатели приведены в таблице ниже.

Так на сайте АВИТО.РУ в разделе коммерческой недвижимости торгово-офисной направленности, а также свободных помещений – представлено менее 10-ти объектов, что говорит о отсутствии активности рынка в отношении объектов, сходнях с оцениваемыми.

Таблица 3.8

№ п/п	Объект	Адрес (местоположение)	Общ. пл., кв.м.	Цена, рублей	Цена 1кв.м., рублей	Источник информации
1	Помещение по адресу: проспект Ленина 197а в Краснооктябрьском районе Общая площадь помещения: 74 метра Отдельный вход с торца здания. Помещение в отличном состоянии. Проведены все центральные коммуникации. Условия продажи: собственник физическое лицо, все документы готовы. Остановка: Ворошиловский ТРЦ.	. Волгоград, проспект Ленина 197а в Краснооктябрьском районе	74	5 500 000	74 324	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/239882652/6 - 09.08.21.
2	Коммерция с выходом на проспект Ленина , отдельная лестничная группа . Вход согласован , документы на руках . Помещение с отделкой . Есть санузел . Евро окна. Хорошая проходимость . Отличная видимость . Рядом Администрация Краснооктябрьского района и Семейный магнит. Отлично подойдет под парикмахерскую или косметический кабинет .Документы готовы. Площадь: 45,2.Развитая инфраструктура - рынок, школа, детский сад в шаговой доступности. Близость общественного транспорта - трамвай, автобус, маршрутки. -детская площадка -чистый подъезд -автостоянка.	Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 117, р-н Краснооктябрьский	45,2	2 800 000	61 947	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.2_m_2160763290 -29.07.21
3	Продам помещение, в проходном месте, на первом этаже жилого дома, имеется 3 отдельных выхода, арендаторы долгосрочные. Все документы оформлены, охрана, пожарная сигнализация, в собственности более трех лет. Реэлторов просьба не беспокоить. Торг. Салон красоты, коммерция.	Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 109, р-н Тракторозаводский	70	4 100 000	58 571	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/256985283/ - 04,06,21.
4	Продается встроенное нежилое помещение: 1 этаж, 55, 7 м2, бывшее здание ломбарда, малый проспект, 1 линия, антресольный этаж, помещение для хранения, отдельный вход. санузел, канализация, есть сигнализация, подходит под цветочный салон, парикмахерскую. салон тату, кафе, отделение банка, аптеку, хозтовары, интернет-кафе.	Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 105 р-н Краснооктябрьский	55,7	2 800 000	50 269	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/259274781/ -09.08.21.
	Минимальное предложение м2/руб.				50 269	
	Максимальное предложение м2/руб.				74 324	
	Среднеарифметический ценовой параметр м2/руб				**61 278**	

Цены предложений не имеют существенного разброса, что связано с общими механизмами формирования цен на объекты недвижимости в месте расположения Объекта оценки.

При оценке зданий и участков, на которых они расположены необходимо иметь в виду то, что право собственности на землю, как правило, входит в стоимость данных объектов недвижимости.

Выводы: в настоящее время рынок коммерческой недвижимости в Тракторозаводском и иных районах Волгограда представляет собой нестабильную конструкцию, находящуюся в состоянии шаткого равновесия.

В целом, ситуация не предполагает значительных изменений в будущем. При сохранении общей экономической ситуации в стране можно ожидать дальнейшего небольшого повышения стоимости ОКС в ближайшие несколько кварталов.

Данные предложения показывают следующую динамику:

- зависимость стоимости от объема реализуемых площадей, чем больше площадь, тем ниже стоимость 1м2.

- среднеактивный рынок в месте расположения объектов.

Перед нами усредненный показатель, определяющий скорее тенденцию, чем базу для расчета.

Ставка капитализации (Текущая доходность): Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По данным аналитиков она может составлять 13,7%.

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Наверх

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	13.75	11.5 — 12.5	146
Последний год***(2 кв. 2019 г. - 1 кв. 2020 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Источник: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/33-stavka-kapitalizacii-dlya-torgovyh-pomeshenij-v-procentah.

3.3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе."

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости ОКСов, согласно «Справочника оценщика недвижимости. Торгово-офисная и сходные типы объектов.2018» корректирующие коэффициенты для коммерческой недвижимости являются:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

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

317 Пасынков Олег Вик

Скриншот 1.3

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщику необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоратив-

ные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены. Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора «изменения цен за период между датами сделки и оценки» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Влияние фактора «скидки к ценам предложений» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Вид использования и (или) зонирование.

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен. При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколько различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

Местоположение объекта.

Влияние фактора «местоположение объекта» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. К факторам местоположения относятся:

Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

Площадь объекта недвижимости.

Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью

помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора «свойства земельного участка» учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно- складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

Влияние фактора «состояние объектов капитального строительства» учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания рас- положения объекта недвижимости.

Влияние фактора «качество произведенной в объекте недвижимости отделки» связано с тем, что площади, имеющие более качественную отделку продаются по более высокой цене. В настоящее время на рынке торгвой и офисной недвижимости представлено три класса качества отделки складских площадей:

ECONOM (экономичный) – используются дешевые строительные материалы, перепланировок не производится, или производятся крайне незначительные перепланировки;

STANDART (стандартный) - произведена перепланировки помещений для создания максимально комфортного и эргономичного складского пространства.;

PREMIUM (улучшенный) - используются качественные и добротные отделочные и строительные материалы и современное оборудование, заново проектируются и прокладываются коммуникации и инженерные системы.

Влияние фактора «соотношение площади земельного участка и площади его застройки» учитывает недостаток (излишек) земельного участка в составе объекта – аналога в сравнении с объектом оценки. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества[12].

А также иные показатели: наличие оборудования, ограждения и т.п.

Конкретные показатели диапазона корректировок будут приведены в соответствующих разделах Отчета, с указанием на источник информации.

3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

3.4.1. ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ.

1) согласно приведенной выше классификации, оцениваемый объект относится к объектам коммерческого назначения – производственной деятельности.
2) Земельные участки, на которых расположены объекты оценки, представляют собой земли населенных пунктов с соответствующим видом разрешенного использования, а также земли промышленности. Земельные участки находятся в собственности.

3) Объект оценки обладает низкой ликвидностью: может быть реализован в течении 12 месяцев с учетом складывающейся экономической ситуации, в том числе и последствиями пандемии короновируса.

3) Типичные продавцы данного типа недвижимости: юридические лица.

4) Типичные покупатели: спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

5) Диапазон цен предложения на рынке продаж приведен нами выше.

[12] Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г. Анализ оценщиком рыночной ситуации, 2014г. Использованы материалы: (Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Челябинск, Бебеля, 124. Телефон (343) 293-00-19, 293-00-20, 293-00-22 E-mail: ric@upn.ru) www.upn.ru; сентябрь 2014г.

6) сроки ликвидности объектов определены нами выше.

Маркетинговый срок продажи - **срок экспозиции объекта**, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции аналогичных помещений составляет 6-12 месяцев.

Некоторые авторы, например, Т. Г. Касьяненко[13], предлагают определять ликвидность объекта с использованием экспертного метода на базе коэффициента эластичности. В методике выделено два фактора, которые влияют на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Факторы оцениваются с помощью специальной шкалы: значительно, средне, незначительно.

Качественная оценка факторов поставлена в соответствие каждому из подтипов спроса в диапазон значений коэффициента эластичности. Данные представлены в виде матрицы, которая позволяет на основании качественной оценки факторов определять подтип спроса для конкретного объекта:

Таблица 3.10.
Определение подтипов спроса

Число потенциальных покупателей объекта	Специализация объекта	Подтип спроса	Тип спроса	Значение коэффициента эластичности
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	1
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный	Эластичный	1
Значительное	Значительная	Средне-эластичный		1
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный		0,85
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	0,76
Среднее	Значительная	Слабонеэластичный	Неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный		0,68
Незначительное	**Средняя**	Сильно неэластичный		0,68
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	0

В данном случае, объект оценки – объекты торговой деятельности (ТЦ).
Число покупателей – незначительное, Тип спроса – «средний».
Таким образом, объект оценки – объект с единичной эластичностью, со средним спросом.

Таблица для определения подтипа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Скриншот 1.4[14]

3.5 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Внешняя информация представляет большой массив сведений, характеризующих государственные, экономические, социальные, общественные и экологические факторы, влияющие на процесс оценки и, в частности, определяющие состояние рынка недвижимости.

[13] Касьяненко Т. Г. Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник//Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - Ростов н/Д: Феникс. - 2009. - 587 с.
[14] http://galasyuk.com.ua/downloads/publications/elasticity.pdf

Данная информация является универсальной, поскольку совокупность накопленных данных может использоваться оценщиками при определении стоимости любых объектов оценки. Однако ее систематизация, анализ и формирование выводов, используемых при проведении конкретных расчетов, определяются не только видом оцениваемого объекта, но и прочими условиями задания на оценку.

Сведения общего характера являются внешними по отношению к оцениваемому объекту и узкому сегменту рынка недвижимости и рассматриваются как факторы, формирующие экономический климат, в котором совершаются сделки с недвижимостью.

Совокупный массив внешней информации можно условно разделить на следующие блоки:

- тенденции экономического развития;
- местные особенности;
- демографическая ситуация;
- законодательная и налоговая политика государства;
- покупательная способность населения;
- динамика цен;
- программа капитального строительства;
- динамика затрат на строительную продукцию;
- организация кредитования недвижимости.

Тенденции экономического развития анализируются оценщиками от общего к частному: мировой, национальный, региональный и городской уровень.

Значимость экономического развития каждого сектора зависит от размера и типа оцениваемой недвижимости.

Изучение ретроспективной динамики, позволят оценщику выявить и сформулировать экономические тенденции, определяющие стоимость недвижимости.

Вывод: других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

3.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования (п.12-21 ФСО №7)

Таблица 3.11

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости	Договором на проведение оценки предусмотрено определение рыночной стоимости объекта оценки
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства**, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства**. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.	Объектом капитального строительства являются здания нежилые, вид: торгового назначения.
Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, **которое максимизирует ее продуктивность** (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое **физически возможно**, **юридически разрешено** (на дату определения стоимости объекта оценки) и **финансово оправдано //**Согласно п. 13 ФСО № 7	

Максимизация продуктивности: *- в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.*	В целом, сегмент, к которому относятся объекты оценки можно определить как тип коммерческой недвижимости торгового профиля. В данных помещениях могут размещаться объекты торговли, паркинги, складские помещения (специфика «торговых центров»). Этому способствуют соответствующие архитектурно-планировочные решения – помещения большой вместимости, с высокими потолками, а также помещения административной и хозяйственной части. Объемно-планировочное решение здания в первую очередь определяется особенностями технологического процесса, характером оборудования и параметрами внутрицеховой среды. Существенную роль имеют градостроительные условия, положение здания в окружающей застройке, людские и грузовые потоки на генеральном плане. **В данном варианте наибольшую стоимость представляет объект оценки именно как производственный объект**
Физическая возможность: выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;	Окружающая застройка представлена торговыми, производственно-складскими зданиями, предназначенными для ведения производственной и иной хозяйственной деятельности. В непосредственной близости расположены объекты малоэтажной жилой застройки.
Юридически разрешено: выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;	Юридические препятствия для профильного использования не обнаружены. Ограничения в рамках действия ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» отсутствуют.
Финансово оправдано: анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;	**Разумность использования потенциала местоположения объекта**: местоположение Тракторозаводской район Волгограда) дает возможность использования объекта оценки по своему назначению максимально эффективно. Тракторозаводской район расположен в северной части города, на окраине. Выездные магистрали способствуют потоку покупателей, едущих за бытовым товаром, товаром для строительства и т.д. В этой части города расположены промбазы различного назначения[15]. **Разумность «вписывания» объекта в характер спроса и предложения на рынке**: недостаточное количество коммерческих предложений относится к недвижимости свободного типа разного целевого назначения в границах Тракторозаводского района, таким образом, можно говорить о низкой/средней активности рынка в месте расположения объекта оценки. Технологическая обоснованность застройки участка (сроки, технологическая возможность застройки, наличие рабочей силы, менеджмента, нормативы безопасности, экологические требования и т. д.) – отрегулированы соответствующими нормативными актами.
Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.	Здания находятся в удовлетворительном состоянии. Реконструкция не предполагается. Часть зданий (торговый центр) является объектом незавершенного строительства.
Анализ наиболее эффективного использования позволяет **выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости**, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при фор-	Наиболее прибыльное использование объекта недвижимости- согласно разрешительной документации и виду разрешенного использования объекта, расположенного на нем: - объекты торгового назначения, согласно разрешительной докумен-

[15] https://ru.wikipedia.org/wiki/Тракторозаводский_район_(Волгоград) /

мировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.	тации

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,
- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного: согласно разрешительной документации.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой

При выборе наиболее эффективного использования необходимо учесть факт, что объектом оценки является объект производственного назначения.

Таким образом, с учетом возможностей по использованию, физических характеристик объекта и его архитектурно-планировочных особенностей, физически возможно, юридически разрешено, финансово оправдано и максимально эффективно использование объекта оценки по проектному назначению: в качестве производственных зданий (обслуживание и ремонт сельскохозяйственной техники).

3.6.1. АННЭИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ЗАСТРОЕННЫХ (С УЛУЧШЕНИЯМИ)

Наиболее эффективное использование участка со строениями является вторым этапом НЭИ, который разработан теоретиками оценки недвижимости, чтобы определить следует ли эксплуатировать существующие строения в их текущем состоянии или внести какие-либо изменения, чтобы повысить их стоимость.

Для Объекта оценки недвижимого имущества Специалистами проанализирована существующая застройка, возможность использования которой рассматривается в качестве базы для нового строительства, рассмотрены состояние зданий и коммуникаций.

Итоги этого анализа таковы: существующая застройка – производственные и торговые здания с сопутствующей инфраструктурой - удовлетворяют требованиям юридической допустимости, физической осуществимости и финансовой эффективности. Что касается критерия максимальной доходности, анализ земельного участка как застроенного меняет расставленные на предыдущем этапе приоритеты:

- объекты расположены на земельных участках на праве аренды,
- у зданий, в целом, невысокий срок физической жизни и незначительный срок экономической жизни; часть зданий – объекты незавершенные строительством.
- их конструктивные характеристики (в части недостроя) делают их более капиталоемкими и менее окупающимися варианты эксплуатации зданий и сооружений как объектов торгового назначения, в этом смысле, сохраняют свою прибыльность по сравнению с иными вариантами – производственно-складской недвижимости.

Сравнивая существующие варианты использования расположенных на данном земельном участке улучшений с оптимальным вариантом, Оценщик пришел к выводу о целесообразности эксплуатации объектов в качестве объектов производственного назначения, в том числе, с учетом местоположения оцениваемых Объектов.

Итак, исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, конструкционных характеристик, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным их использованием является текущее использование в качестве объектов торгового назначения.

Анализ возможностей использования участка, как свободного.

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;

- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Однако, в данном случае ситуация иная.

Здания, в рамках единого объекта недвижимости, безусловно превышает стоимость всех участков земли, что видно также исходя из их кадастровой стоимости.

Кроме того, исходя из цели оценки, снос имеющегося здания и возведение нового представляется экономически необоснованным.

В связи с изложенным, относящийся к объекту оценки участок земли не может рассматриваться как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

Анализ НЭИ для застроенного земельного участка

Таблица 3.12.

Параметр	Описание
Физически возможные способы использования	Окружающая застройка – производственно-складская: производственные здания и сооружения, а также объекты малоэтажного строительства. Строительные характеристики зданий и их архитектурно-планировочное решение, оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования в качестве торгового центра.
Правомочные способы использования	В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Проведенный качественный анализ Объекта оценки показал, что смена разрешенного использования земельного участка нецелесообразна.
Финансово осуществимые способы использования	Использование объекта в качестве выше указанного назначения финансово осуществимый способ использования.
Максимально эффективный способ использования	Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен только один физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться наилучшим и наиболее эффективным.

Вывод: Руководствуясь основными критериями анализа, принципами целесообразности, результатами исследования и анализа существующего сектора рынка недвижимости, а также, принимая во внимание тип объекта оценки, его местоположение и окружение, качественные и количественные характеристики, Оценщик пришел к заключению, что наилучшим использованием рассматриваемого объекта оценки будет использование его в качестве объектов торгового профиля.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В рамках осуществления настоящей работы по выполнению задания на оценку, проведение оценки включало в себя следующие этапы:

а) заключение с заказчиком договора об оценке;

б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, визуальный осмотр объекта;

в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;

г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки, с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Источники информации.

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся с привлечением различных источников информации. Были проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости в исследуемом районе на дату оценки. В результате, данные о сопоставимых объектах оценки были взяты из сети Интернет.

Основные подходы в оценке:

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что в основе доходного подхода лежит принцип ожидания, согласно которому стоимость актива определяется текущей ценностью всех его будущих доходов. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость за сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Для капитализации будущих доходов применяют два метода: *метод прямой капитализации* и *метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал*.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношении дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

$$V = \frac{I}{R},$$

где: *V- рыночная стоимость,*

I- доход,

R- коэффициент капитализации.

В этом методе не учитываются предположения инвестора относительно предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций, что не позволяет провести отдельный учет возврата капитала и дохода на капитал.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал в зависимости от предполагаемой динамики изменения потока доходов и расходов подразделяется на метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость со своими ставками дисконтирования, при этом отдельно учитывается реверсия капитала от продажи объекта.

$$V = \sum_{q=1}^{k} \frac{I_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k},$$

где: V- стоимость,

I_q- чистый операционный доход q-го периода,

Y- ставка дисконтирования,

V_p – денежный поток от реверсии.

Метод дисконтирования денежных потоков применим к денежным потокам любого вида, и является универсальным.

Метод капитализации по расчетным моделям основан на использовании некоторого конечного алгебраического выражения (расчетной модели), являющегося функцией дохода первого года, тенденции его изменения в будущем и коэффициента капитализации, построенного на базе нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где } R = Y + B \times SFF(n, i_p),$$

где: *B- доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта.*

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

В общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих этапов:

-проведение анализа наиболее эффективного использования объекта;

-определение денежных потоков при реализации проекта НЭИ;

-определение соответствующей нормы дисконтирования или капитализации для периодических доходных потоков, расходов и реверсии;

-капитализация доходов в текущую стоимость с учетом затрат на доведение объекта до НЭИ.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При реализации затратного подхода используется следующий алгоритм расчета:

1) Рассчитывается стоимость земли - С зем.
2) Рассчитывается полная восстановительная стоимость (стоимость замещения) улучшений - С ул.
3) Определяется накопленный улучшениями износ - НИ.
4) Определяется прибыль предпринимателя - ПП.
5) Определяется рыночная стоимость объекта - РСо путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости улучшений и прибыли предпринимателя с дальнейшим вычитанием накопленного улучшениями износа.

Полученные данные подставляются в следующую формулу:

РСо = Сзем.+ Сул.- НИ + ПП

где

РСо - рыночная стоимость объекта, полученная при реализации затратного подхода.

Сзем – рыночная стоимость земельного участка.

Сул – рыночная стоимость улучшений.

НИ – накопленный износ.

ПП – прибыль предпринимателя

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на земельном участке.

Сул.=ЗСо,

где ЗСо - полная стоимость замещения/воспроизводства объекта.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**, который в условиях практики оценки допускает использование цен предложений на рынке. Данный метод применяется в Отчёте в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;

4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

РС = Σ (Ц1 * К1 * У1 + Ц2 * К2 * У2 + ... + Ці * Кі * Уі), где:

Ці – цена продажи і -го сравниваемого объекта недвижимости;

Кі – общая величина корректировки цены продажи і -го сравниваемого объекта недвижимости;

Уі – удельный вес і -го сравниваемого объекта недвижимости.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТАОЦЕНКИ

Таблица 4.

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость объекта нежилой недвижимости и земельного участка, на котором данный объект расположен. Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов. **Доходный подход.** Оценщиком представлен обоснованный отказ от использования данного подхода в соответствующем разделе Отчета. **Затратный подход**. Оценщиком использован индексный метод на основе данных сборников «КО-Инвест» с учетом совокупного износа, а также прибыли предпринимателя. **Сравнительный подход:** Оценщиком использовал сравнительный подход, так как имеется достаточная информация о продаже нежилой недвижимости в месте расположения объектов. Кроме этого, учитывалась особенность определения рыночной стоимости земельного участка, к которому, в частности, не применим затратный подход

Обоснование отказа от применения доходного подхода.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1, с.15.).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход – это способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. При реализации доходного подхода используют метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

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

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Таблица 4.1.

ФСО №1 и №7	Доходный подход	Обоснование наличия/отсутствия необходимой информации
Существует достоверная информация позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен генерировать и моменты их получения,	Наличие бизнес-плана	нет
	Наличие договоров о намерениях	нет
	Инвестиционная программа развития	нет
	Компания имеет устойчивый спрос на свои услуги	Выручка отсутствует, процедура банкротства
	Доход или денежные потоки имеют положительную стоимость	Чистая прибыль отсутствует, процедура банкротства
	Компания извлекает значительные прибыли из своих операций (компания рентабельна)	Прибыль отсутствует, процедура банкротства
	Компания имеет существенную нематериальную стоимость (гудвилл)	нет
	Наличие среднеотраслевых показателей по структуре затрат	нет
Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие расходы и моменты их получения	Наличие ретроспективной расшифровки структуры себестоимости	нет
	Маркетинг рынка и перспективы его развития	Требуется отдельное специальное исследование
Существует возможность достоверного установления периода прогнозирования количественных характеристик, влияющих на величину будущего дохода	Наличие индексов-дефляторов	Информация отсутствует
	Наличие сведений по экономическому сроку жизни активов	нет
Существует возможность исследовать способность объекта приносить поток денег в постпрогнозный период	Наличие сопоставимых объектов	Нет данных
Определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки	Существуют аналогичные предприятия с аналогичными характеристиками	Нет данных.
	Существует развитый сегмент рынка, на котором работает предприятие	Сегмент рынка имеет невысокую эффективность, что подтверждается состоянием банкротства Общества
	Возможность определения стоимости реверсии	Технически она существует, однако определить стоимость активов в пост прогнозном периоде учитывая сложную экономическую ситуацию не представляется возможным.
Возможность приведения потока ожидаемых доходов в постпрогнозном периоде к дате оценки		Не представлена
Структура затрат на содержание объекта оценки		Не представлены заказчиком. По сути процедуры банкрота, они должны быть сведены к минимуму, так как производственная деятельность не ведется.

Таким образом, при попытке применить доходный подход Оценщик не сможет реализовать п 4. ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результа-

те расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) п. 18). Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости ($С_{об}$) определяется как сумма стоимости участка земли ($С_{зу}$) и затрат на воспроизводство (замещение) объекта недвижимости с учетом износа и устареваний ($С_{воспр}$):

$$С_{об} = С_{воспр} + С_{зу}$$

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) п. 15).

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

1. Оценка затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
2. Расчет выявленных видов износа и устареваний;
3. Корректировка затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки на накопленный износ и устаревания;
4. Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок
5. Расчет итоговой стоимости посредством увеличения затрат на воспроизводство улучшений за вычетом накопленного износа и устареваний на стоимость прав на земельный участок.

4.2.1. Определение суммы затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости (рыночная стоимость).

Применительно к оценке земельных участков несельскохозяйственного назначения, затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особенных затрат на создание.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод остатка) и доходном подходе (метод выделения).

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости воспроизводства (восстановления) или стоимости замещения.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого объекта со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Однако на практике более широкое распространение получило определение стоимости воспроизводства (восстановления), поскольку при замещении создается здание, отличающееся от оцениваемого объекта. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным к постройке новым.

Анализ использования разновидностей определения полных затрат в условиях России показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация методов затратного подхода:

♣**метод сравнительной единицы** предполагает использование данных по затратам на создание какой-либо сравнительной единицы (место в гараже, кв.м. площади, ед. объема и т.д.) в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона;

♣**модульный метод** заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены и т.д. Далее определяются затраты для одного или нескольких основных модулей, оценивается их примерный вклад и на этой основе находится общая стоимость строительно-монтажных работ;

♣**метод единичных расценок** заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применение единичных расценок или анализа и переработки существующих смет;

♣**метод аналогов основан** на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений и сооружений и корректировке этой информации на отличия по своим техническим характеристикам и на время строительства. В рамках этого метода могут быть использованы как текущие, так и базисные цены.

В рамках вышеприведенных методов существуют также **метод расчета в текущих региональных рыночных ценах (ресурсный) и метод расчета затрат в ценах базисного года** (базисно индексный метод).

Учитывая отсутствие сметной документации на оцениваемый объект недвижимости возможно использовать в данной работе метод сравнительной единицы. При этом расчет будет проводиться в рыночных ценах (т.е. использованием ресурсного метода).

Определение затрат на воспроизводство объекта недвижимости основано на включении в стоимость нового строительства прямых и косвенных издержек. Это издержки, непосредственно связанные со строительством, и в общем случае включающие в себя:

- ✓ стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- ✓ стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- ✓ основную заработную плату строительных рабочих;
- ✓ стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей;
- ✓ прибыль и накладные расходы подрядчика.

Определение издержек основано на применении общих правил определения сметной стоимости строительства, изложенных в действующих нормативных и руководящих документах.

Расчеты значений прямых издержек могут быть выполнены одним из двух способов:

- пересчетом известной величины сметной стоимости строительства с применением индексов;
- путем составления восстановительной сметы на объект оценки.

При наличии для объекта оценки проектно-сметной документации значение прямых издержек определяется как величина сметной стоимости строительства, пересчитанная на дату оценки с помощью индексов, учитывающих отношение текущего уровня цен в строительстве к ценам соответствующего года, принятым в качестве базисных (*индексный метод*).

При отсутствии проектно-сметной документации на объект оценки следует восстановить смету одним из двух способов:

- ❖ по укрупненным сметным нормативам (*метод сравнительной единицы*);
- ❖ по сборникам единичных расценок и прейскурантам (*метод количественного анализа*).

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости применяют следующие виды укрупненных показателей:

– укрупненные показатели сметной стоимости (УПСС);
– укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ;
– прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЭС);
– укрупненные показатели восстановительной стоимости для целей переоценки основных фондов (УПВС).

При этом стоимость строительно-монтажных работ может приводиться с разбивкой по видам работ и комплексам строительных конструкций (*метод разбивки на компоненты*).

В рамках настоящей оценки затраты на воспроизводство зданий и сооружений определялись Специалистами по *методу сравнительной единицы* (на основе укрупненных показателей восстановительной стоимости для целей переоценки основных фондов (УПВС, КО-ИНВЕСТ) с использованием *индексного метода* (для пересчета стоимости на дату оценки), как наиболее достоверного и подтвержденного справочно-нормативной литературой.

В основе метода лежит определение базовой стоимости строительства одного погонного, квадратного или кубического метра, взятого в качестве ориентира «типичного» сооружения. На следующем этапе вносятся поправки на особенности оцениваемого объекта: стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (капитальность, планировка и т.д.). Для расчета итоговых затрат на строительство оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (длина, площадь, объем).

Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы. В данном случае Специалистами были использованы следующие нормативные и методические документы:

- общая часть к «Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов», утвержденная Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970г.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.
- Постановление Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» от 11 мая 1983г., №94.
- КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №103/2018г.
- Иные справочные документы

Определения стоимости строительства проводилось по следующему алгоритму:

- подробное изучение справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2020 год
- выбор единицы измерения;
- определение корректирующих коэффициентов;
- определение стоимости строительства.

При оценке зданий предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на воспроизводство сооружения как в целом, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем.

Расчет восстановительной стоимости объекта произведен по следующей формуле:

ВС =V * Сед.изм * Кпопр. * Крег * Иперехода цен * Кприб, где:

V – основной показатель - строительный объем помещения (м3), площадь помещения (м2), протяженность (м);

Сед.изм. - в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки определяем стоимость единицы измерителя (1 м3/1м2) объекта аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания, используя соответствующий аналог из справочника;

Кпопр. – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника.

Крег - регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания в соответствии с данными соответствующего справочника, учитывающего региональные отличия в стоимости возведения зданий данной конструктивной системы.

Учет НДС (по разъяснениям сборника «Ко-Инвест»):

Значения индексов цен по отношению к уровню базисных сметных цен на 01.01.2000 г. учитывают изменение цен на ресурсы, потребляемые в строительстве, а также изменение норматива НДС в текущем периоде по сравнению с базовым периодом.

При использовании этих значений индексов цен для определения истинного размера инфляции необходимо приведенный в бюллетене показатель для текущего периода разделить на коэффициент α, равный:

$$\alpha = НДС^{тек.пер} / НДС^{01.01.2000}$$

Таким образом. различий в исчислении НДС в данных расчетах не будет, так как ставка НДС .

Ставки НДС в России по годам – таблица:

Год	Основная ставка	Льготные ставки
1992	28%	15%, 0%
1993-2003	20%	10%, 0%
2004-2018	18%	10%, 0%
2019	20%	10%, 0%

Источник: https://spmag.ru/articles/stavki-nds-v-rossii-po-godam-tablica

Справочник «Ко-Инвест» в разделе I «Индексы цен по капитальным вложениям» апеллирует к параметрам НДС рубежа 2000г., когда ставка НДС составляла 20%.

Таким образом, воспринимая общий вектор развития макроэкономической ситуации 90-х – 2000-х годов, учитывая, что с 1993 по 2003 г савка НДС составляла 20% расчет коэффициент α составит:

α= НДС тек.пер/ НДС 01.01.2020 = 20%/20% = 1

Определение суммы затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости (рыночная стоимость).

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости воспроизводства (восстановления) или стоимости замещения.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого объекта со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Однако на практике более широкое распространение получило определение стоимости воспроизводства (восстановления), поскольку при замещении создается здание, отличающееся от оцениваемого объекта. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным к постройке новым.

Анализ использования разновидностей определения полных затрат в условиях России показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация методов затратного подхода:

♣метод сравнительной единицы предполагает использование данных по затратам на создание какой-либо сравнительной единицы (место в гараже, кв.м. площади, ед. объема и т.д.) в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона;

♣модульный метод заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены и т.д. Далее определяются затраты для одного или нескольких основных модулей, оценивается их примерный вклад и на этой основе находится общая стоимость строительно-монтажных работ;

♣метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применение единичных расценок или анализа и переработки существующих смет;

♣метод аналогов основан на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений и сооружений и корректировке этой информации на отличия по своим техническим характеристикам и на время строительства. В рамках этого метода могут быть использованы как текущие, так и базисные цены.

В рамках вышеприведенных методов существуют также метод расчета в текущих региональных рыночных ценах (ресурсный) и метод расчета затрат в ценах базисного года (базисно индексный метод).

Учитывая отсутствие сметной документации на оцениваемый объект недвижимости возможно использовать в данной работе метод сравнительной единицы. При этом расчет будет проводиться в рыночных ценах (т.е. использованием ресурсного метода).

При оценке зданий предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на воспроизводство сооружения как в целом, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем.

Расчет восстановительной стоимости объекта произведен по следующей формуле:

ВС =V * Сед.изм * Кпопр. * Крег * Иперехода цен * Кприб, где:

V – основной показатель - строительный объем помещения (м3), площадь помещения (м2), протяженность (м);

Сед.изм. - в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки определяем стоимость единицы измерителя (1 м3/1м2) объекта аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания, используя соответствующий аналог из справочника;

Кпопр. – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника.

Крег - регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания в соответствии с данными соответствующего справочника, учитывающего региональные отличия в стоимости возведения зданий данной конструктивной системы.

Исчисление рыночной (восстановительной/стоимости замещения) стоимости объекта оценки в ценах 2020 года:

Объект-аналог:

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, http://coinvest.ru, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, **Разработано:** http://unisol.top

группа компаний КО-ИНВЕСТ® www.coinvest.ru
КОНСАЛТИНГ • ОЦЕНКА • ЭКСПЕРТИЗА • СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ИНЖИНИРИНГ

RIGEL

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР / КОМПЛЕКС ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) / ТОРГОВЛЯ	Этажность: от 1 до 3 Высота, м: до 5	КС - 1А

ОПИСАНИЕ:

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ: Бутовый / бетонный
ПРОЧЕЕ: Учтена стоимость лестниц

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕРИСТИКИ			КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
	объем м³	площадь м²			
03.08.000.0164	от 112750 до 132250	от 22550 до 30450	Standard	РУБ. на 1 м3	13664.0

ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ: ОКНА, ДВЕРИ	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
538.66	564.73	799.71	147.41	2445.01	269.32		248.55	2399.86	976.67	624.64	1247.43	1318.27	141.75	1576.23	68.03	297.68
3.94%	4.13%	5.85%	1.08%	17.89%	1.97%		1.82%	17.56%	7.15%	4.57%	9.13%	9.65%	1.04%	11.54%	0.50%	2.18%

Источник данных: Справочник оценщика "Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства". ISBN 978-5-903734-38-3
QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Пользователь: Сарычев О.В. ИП/ 710704234307

Раздел: ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) / ТОРГОВЛЯ
Объект: ru03.08.000.0164 / ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР / КОМПЛЕКС
Порядок стоимости: 13XXX.XX РУБ. / 01.01.2020
Сопутствующая информация:
Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"
Для издания "Общественные здания"
Для подраздела
Список населенных пунктов сейсмоактивных районов

Источник: Ко-Инвест «Общественные здания» 2020..

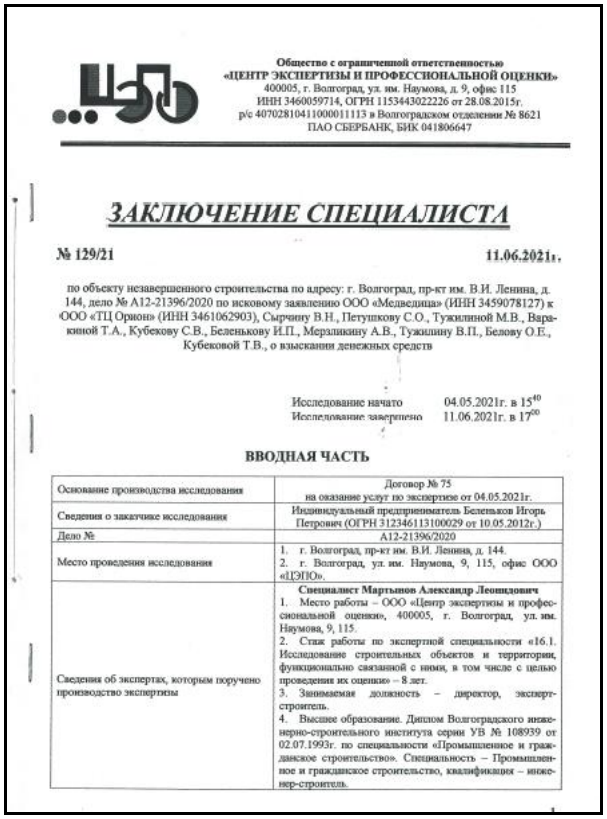
Таблица 4.3.

Подбор объекта – аналога для определения значения удельной стоимости воспроизводства объекта за 1 ед.изм.

№ П/П	НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК И ПАРАМЕТРОВ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ
	Район расположения	г. Волгоград	Московская обл.
	Объемно-планировочные параметры		
	общая площадь, кв.м.	24 618 м2	от 22 550м2
	объем	84 345м3	От 112 750
	наличие подвала	нет	нет
	высота этажа, м	до 5,85 с учетом балок перекрытий	до 5м.
	Особенности конструктивного решения		
Доля в общем строении, %	**Наименование**	**Объект оценки**	**Объект-аналог**
3,94% (538,66р)	Фундамент, подземная часть	Монллитный ж/б столбчатый и ж/б ленточный	Бетонный/ бутовый
Комментарий	Согласно «Заключению специалиста» от 11.06.2021 №129/21 (п.4, стр. 15): «Выполнены работы по устройству фундаментов (за исключением сохраненных и использованных в новом здании фундаментов существовавшего ранее на площадке снесенного производственного здания».		
564,73 (4,13%)	Каркас	Монолитные ж/б колонны	
Комментарий	Согласно «Заключению специалиста» от 11.06.2021 №129/21 (п.5, стр. 15): Выполнены общестроительные работы нулевого цикла (ниже уровня пола 1-го этажа): монолитные работы по устройству железобетонных колон каркаса, наружных стен подвала, монолитных перекрытий подвала, устройство монолитных бетонных полов по грунту, устройство входов в цокольный этаж»		
799,71р. (5,85%)	наружные стены (с возможностью отделки)	Отсутствуют	
147,71р. (1,08%)	Стены внутренние, перегородки, сантех. кабины	Отсутствуют	
2445,01р. (17,89%)	Перекрытия и покрытие	Монолитные ж/б	
269,32р. (1,97%)	кровля	Отсутствует	
248,55р. (1,82%)	Проемы		
	Оконные	Отсутствуют	
	дверные	Отсутствуют	
17,56% (2399,86р.)	полы	30% от норматива	
Комментарий	Согласно «Заключению специалиста» от 11.06.2021 №129/21 (п.5, стр. 15): Выполнены общестрои-		

	тельные работы нулевого цикла (ниже уровня пола 1-го этажа): монолитные работы по устройству железобетонных колон каркаса, наружных стен подвала, монолитных перекрытий подвала, устройство монолитных бетонных полов по грунту, устройство входов в цокольный этаж».		
7,15% (976,67р.)	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	отсутствует	
4,57% (624,64р.)	Прочие конструкции	Отсутствует	
1247,43р. (9,13%)	Особостроительные работы, лифты	Отсутствует	лифты
1318,27р. (9,65%)	Отопление, вентиляция, кондиционирование	отсутствует	
1,04% (141,75р.)	Водоснабжение и канализация	Внутренние коммуникации отсутствуют	
11,54% (1576,27р.)	Электроосвещение и электроснабжение	Внутренние коммуникации отсутствуют	
0,50% (68,03р.)	слаботочные устройства	Внутренние коммуникации отсутствуют	
2,18% (297,68)	Прочие системы и спецоборудование	отсутствует	
4	Класс качества	стандарт	Стандарт
5	Класс конструктивной системы	КС-1а	КС-1а

Фиксация состояния Объекта оценки согласно «Заключению специалиста» от 11.06.2021 №129/21:



Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»
400005, г. Волгоград, ул. им. Наумова, д. 9, офис 115
ИНН 3460059714, ОГРН 1153443022226 от 28.08.2015г.
р/с 40702810411000011113 в Волгоградском отделении № 8621
ПАО СБЕРБАНК, БИК 041806647

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

№ 129/21 11.06.2021г.

по объекту незавершенного строительства по адресу: г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, д. 144, дело № А12-21396/2020 по исковому заявлению ООО «Медведица» (ИНН 3459078127) к ООО «ТЦ Орион» (ИНН 3461062903), Сырчину В.Н., Петушкову С.О., Тужилиной М.В., Варакиной Т.А., Кубекову С.В., Беленькову И.П., Мерзликину А.В., Тужилину В.П., Белову О.Е., Кубековой Т.В., о взыскании денежных средств

Исследование начато 04.05.2021г. в 15[40]
Исследование завершено 11.06.2021г. в 17[00]

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Основание производства исследования	Договор № 75 на оказание услуг по экспертизе от 04.05.2021г.
Сведения о заказчике исследования	Индивидуальный предприниматель Беленьков Игорь Петрович (ОГРН 312346113100029 от 10.05.2012г.)
Дело №	А12-21396/2020
Место проведения исследования	1. г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, д. 144. 2. г. Волгоград, ул. им. Наумова, 9, 115, офис ООО «ЦЭПО».
Сведения об экспертах, которым поручено производство экспертизы	**Специалист Мартынов Александр Леонидович** 1. Место работы – ООО «Центр экспертизы и профессиональной оценки», 400005, г. Волгоград, ул. им. Наумова, 9, 115. 2. Стаж работы по экспертной специальности «16.1. Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки» – 8 лет. 3. Занимаемая должность – директор, эксперт-строитель. 4. Высшее образование. Диплом Волгоградского инженерно-строительного института серии УВ № 108939 от 02.07.1993г. по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Специальность – Промышленное и гражданское строительство, квалификация – инженер-строитель.

Описание объекта исследования

Параметр	Характеристика	Источник информации
Объект исследования	1. Предоставленные заказчиком материалы в электронном виде. 2. Материалы дела № А12-21396/2020 в электронном виде. 3. Строение – незавершенное строительством здание многофункционального комплекса.	Техническое задание к договору № 75 на оказание услуг по экспертизе от 04.05.2021г.
Адрес объекта исследования	г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, д. 144	
Географические координаты объекта исследования	с.ш. 48°48'23" в.д. 44°36'36"	Спутниковые карты http://wikimapia.org/
Кадастровый номер объекта исследования	н/д	Данные Росреестра, публичная кадастровая карта, http://pkk5.rosreestr.ru
Зарегистрированная площадь объекта исследования, кв.м	н/д	
Кадастровый номер земельного участка	34:34:010045:335	
Площадь земельного участка, кв.м	14 281	
Собственник объекта исследования	н/д	
Строительный объем объекта исследования, куб.м	84 345	Проектная документация раздел 1 «Пояснительная записка» ПИР 10-20-08 – ПЗ Том 1, данные экспертного осмотра
Площадь застройки, кв.м	7 031,1	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	
Этажность, надземная / подземная	2 / 1 (без учета уровня эксплуатируемой кровли)	
Конструктивные элементы объекта исследования	Фундамент монолитный ж/б столбчатый и ленточный ж/б, каркас – монолитные ж/б колонны, перекрытия монолитные ж/б, кровля нет, полы – нет, проемы – нет, внутренняя отделка нет	
Общая оценка технического состояния имеющихся конструктивных элементов	Ограниченно работоспособное	
Проектные внутренние системы инженерно-технического обеспечения	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация централизованные с подключением к городским сетям. Автономные системы приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирования воздуха, отопления от собственной котельной. Вертикальный транспорт – пассажирские лифты. Слаботочные сети – связь, охранно-пожарная сигнализация, система оповещения, система контроля доступа, система видеонаблюдения и др.	Проектная документация, соответствующие разделы
Общая оценка технического состояния	Отсутствуют	

Таблица 4.4.

Расчет полной восстановительной стоимости жилого дома (рыночной стоимости)

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Объект-аналог	
2	Источник информации:	Сборник Ко-Инвест 2020, "Общественные здания",
3	Единица измерения	1 м3.
4	Объект в целом, руб./м3	84 345
5.1.	**Первая группа поправок, выраженная в руб. ("+" - удорожание, "-" - удешевление)**	
	На различие в конструктивных системах.	= (3,94%+4,13%) - 100% = - 91,93%.
	В рублевом выражении:	=13 664 -799,71 – 147,41-2445,01 -269,32-248,55-2399,86-976,67-624,64-1247,43 – 1318,27-141,75-1576,27-68,03-297,68 = **1 823,35 Р.**
		ИТОГО: **1 823,35 Р.**
5.3.	Поправка на различие в высоте этажа	0,00
5.4.	Поправка на наличие подвалов: производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»	0,00
5.5.	Поправка на наличие фонарей	0,00
5.6.	Поправка на фундамент: определяется на отличи в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и степени их обводнения.	0,00
5.7	Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций	0,00
	Итого по первой группе поправок (в рублях)	0,00
	Стоимость всего Объекта, руб., с учетом показателей по первой группе поправок	***ИТОГО:*** **1 823,35 Р.**
6	Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания (в долях)	
6.1.	Поправка на разницу в объеме или площади	1.00 дол.ед. Расчет 84345м3/112750м3 = 0,74 – это соответствует табличному значению Сборника на уровне 1.00 дол.ед.
6.2.	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	0.00
6.3.	Корректирующий коэффициент доначислений	0,00
	Итого по второй группе поправок	**1,00 (+0%)**
7	Регионально-экономические поправки:	
	Обоснование: за основу расчетов взят коэффициент в базисном регионе справочника – Московской области (1.00). Данный показатель Волгоградской области – 1,007. Таким образом корректировка составит:	К = Крег.эк * Кзон.эк. = 1,00*0,766 = 0,766
	Итого по второй группе поправок	**0,766 дол.ед.**
	Стоимость всего Объекта, руб., с учетом показателей по второй группе поправок	**1 823,35 Р.****1,00*0,766 = 1396,68.
	Стоимость с учетом НДС	1396,68. * 120/100 = **1 676,02**
8	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по состоянию (дату оценки) с НДС	
	Коэффициент на 31.12.2019/01.01.2020	125,330
	Коэффициент на сентябрь 2021	132,062 (дата приближенная к дате оценки с учетом срока составления Отчета)
9	Стоимость всего Объекта, руб., с учетом показателей по первой группе поправок.	=**1 676,02*** (132,062/125,330) = 1 766,05р.
10.	на величину прибыли застройщика	1,05
11.	**Итоговая рыночная стоимость (стоимость воссоздания) с НДС округленно.**	1 854,35 р.
11.1.	**Итоговая рыночная стоимость (стоимость воссоздания) без НДС**	**156 405 300 р.**

Комментарий к внесенным корректировкам:

Определение класса конструктивных систем и группы капитальности:

Таблица

Группы капитальности общественных зданий[16]

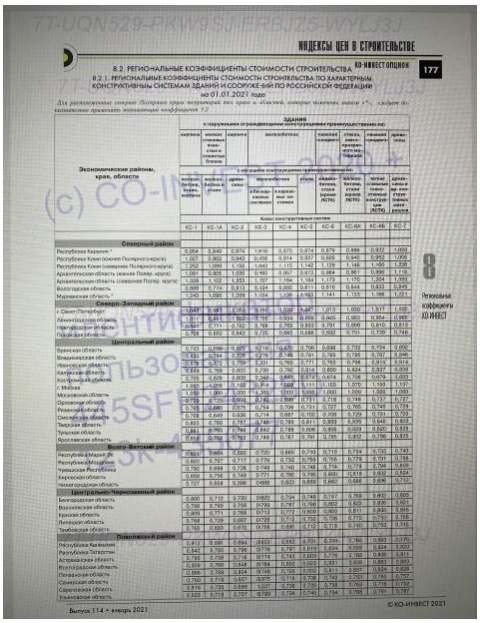
Группа капитальности	Характеристика здания	Срок службы, лет	Степень долговечности
I	Каркасные (с железобетонным или металлическим каркасом или с заполнением каркаса каменными материалами).	175	I
II	Особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные: - колонны и столбы - железобетонные или кирпичные; - перекрытия - железобетонные или каменные своды по металлическим балкам.	150	I
III	С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные: - колонны и столбы - железобетонные или кирпичные; - перекрытия - железобетонные или каменные своды по металлическим балкам.	125	I
IV	Со стенами облегченной каменной кладки: - колонны и столбы - железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100	I и II

При определении класса конструктивной системы зданий в случае невозможности однозначно определить КС во внимание принимается тот материал несущих и ограждающих конструкций, который имеет преимущественное применение[17].

Регионально-экономические поправки:

За основу расчетов взят коэффициент в базисном регионе справочника – Московской области (1.00). Данный показатель Волгоградской области – 0,766

Источник данных: Сборник «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве №104



Корректировка на НДС:

При внесении отдельных видов корректировок указывается авторами-составителями сборников о том, что данные индексы приводятся с учетом НДС.

Таким образом, для введения последующих корректировок необходимо полученные данные индексировать на параметр НДС – 20% (ставка действует на территории РФ с 01.01.2019г).

[16] https://чердаков.рф/stroika/arcx-stroi/gruppa_kapitalnosti.html
[17] https://u-data.net/doc_th/type_ks.pdf

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве:

В основу корректировки положены даны данные сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве. 2021 №104».

на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2021-2023 гг. (с учетом НДС)

2 Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359
Декабрь12	95,748	5,998	64,879	0,340
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790
Декабрь13	105,390	1,184	66,905	-0,260
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,895	0,848	108,869	-1,317
Июнь 21	130,978	0,834	110,224	1,245
Сентябрь 21	132,062	0,827	111,580	1,230
Декабрь 21	133,145	0,820	112,936	1,215
Март 22	134,228	0,813	114,292	1,201
Июнь 22	135,311	0,807	115,648	1,186

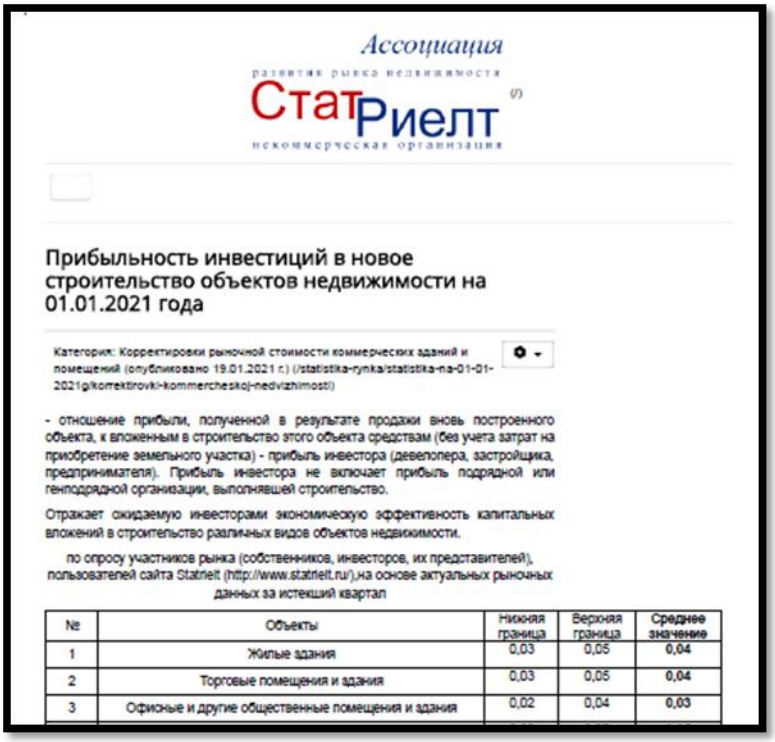
Расчет прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (застройщика)

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

Прибыль предпринимателя формируется за счет разности доходов от продажи построенного объекта и затрат на обеспечение его строительства.

Согласно справочным данным Ассоциации Статриелта на 01.01.2021 данный показатель составит в среднем 3% для общественных зданий:



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt (http://www.statrielt.ru/),на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,05	0,04
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,05	0,04
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,04	0,03

Определение величины накопленного износа

Износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. Износ (устаревание) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа (устаревания) является обесценение.

Накопленный (совокупный) износ объекта оценки – совокупность всех возможных видов износа и устареваний, который характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

Износ (устаревание) в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ – один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Таким образом, учет износа и устаревания объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Основными оценочными понятиями, характеризующими этот показатель, являются:

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается сносом объекта.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) – время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания — период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Рисунок 2. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.

Для определения величины накопленного износа используют следующие методы:

метод сравнения продаж (основан на определении величины накопленного износа как разницы между стоимостью нового строительства и стоимостью сооружения на дату оценки, при этом наличие достоверных данных о продажах подобных объектов и стоимости свободных участков земли является необходимым условием);

бухгалтерский (основан на использовании бухгалтерских методов, т.е. на определении отношения хронологического возраста объекта к его нормативному сроку службы, определяемый на основании «Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов в РФ»);

метод разбивки, примененный Специалистами в рамках данной оценки применен метод разбивки и заключающийся в подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относят:

- устранимый и неустранимый физический износ (потеря эксплуатационных качеств);
- устранимое и неустранимое функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом);
- экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Все вместе эти виды износа и устареваний составляют накопленный износ, который и составляет разницу между затратами на воспроизводство (замещение) нового объекта и затратами на воспроизводство (замещение) объекта с учетом устаревания.

Допущение оценщика:

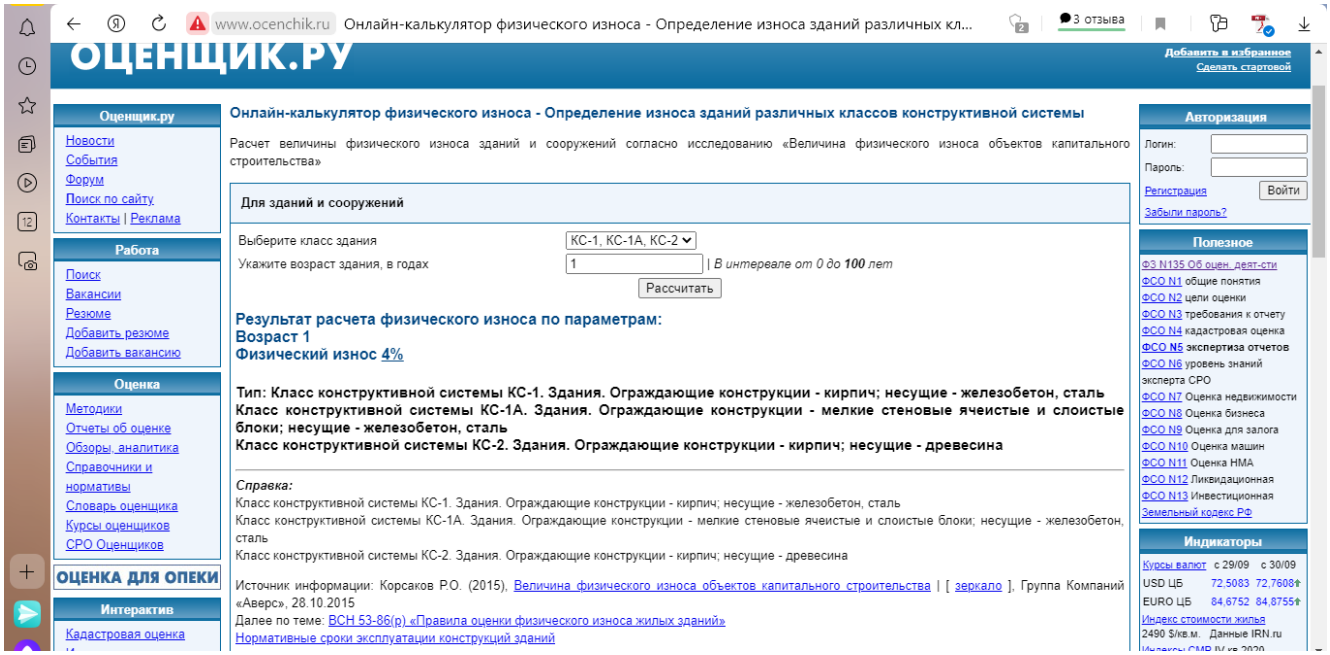
Согласно мнению специалистов, «величину износа незавершенных строительством объектов предпочтительно определять с использованием метода разбиения (разбивки), предусматривающего расчет величины физического, функционального износа и износа от внешнего воздействия, зависящих от срока жизни объекта.

Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. *Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства»*[18].

Для расчета использован «он-лайн калькулятор» сайта «Оценщик.ру».

Для объектов 2020г. постройки износ составит: 4%

[18] https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/54062/1/vestnik_2009_3_002.pdf#:~:text=Величину%20износа%20незавершенных%20строительством%20объектов,зависящих%20от%20срока%20жизни%20объекта // вестник угту–упи, 2009. № 3. Н.Н. Доможирова, канд. экон. наук, доцент, СПЕЦИФИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



Источник: http://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=0&age=1

С учетом вышеприведенного допущения износ составит: 12%.

Определение функционального устаревания.

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Различают следующие виды функционального устаревания:

устаревание исправимое (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление), измеряемый стоимостью его исправления;

устаревание неисправимое (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление), который может определяться двумя способами.

Исправимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его исправления и вызывается:

недостатками, требующими добавления элементов. Это элементы здания и оборудование, которых нет в существующем здании и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Количественным измерителем устаревания за счет таких недостатков является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

недостатками, требующими замены или модернизации элементов. Это элементы здания и оборудование, которые есть в существующем здании и еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным эксплуатационным стандартам. Устаревание за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

«сверхулучшениями», т.е. элементами здания и оборудованием, которые есть в существующем здании и наличие которых в настоящее время неадекватно современным эксплуатационным стандартам. Устаревание за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений», минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место.

Неисправимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;
- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно;
- «сверхулучшениями».

Расчет неисправимого функционального устаревания может быть осуществлен следующими методами:

1. Капитализацией потерь в арендной плате;
2. Капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам.

Функциональный износ – это снижение стоимости объекта из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному типу имущества. Анализируя современные требования, предъявляемые к данному типу недвижимости, оценщик пришел к выводу, что оцениваемые объекты полностью соответствуют требованиям, предъявляемым к помещениям такого типа, поэтому величина функционального износа объекта оценки **принимается равной 0 %.**

Определение внешнего устаревания.

Экономическое (внешнее) устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п. Внешнее устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Внешнее устаревание определяет уменьшение полезности объекта в результате действия внешних факторов, к каким относятся изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменениям рыночных условий, изменениями финансовых, законодательных и других условий внешнего характера, в том числе политической и экономической нестабильности. Для предприятий к таким факторам относятся и изменение соотношения спроса и предложения на продукцию, выпускаемую предприятиями и экологические факторы.

Существует два классических подхода к оценке внешнего устаревания:

- капитализация потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- сравнение продаж подобных объектов при наличии и без наличия внешних воздействий.

Главными внешними факторами, обесценивающими промышленную недвижимость, являются изменения рыночных условий, спроса на продукцию предприятия, финансовых, законодательных, и других условий, влияющих на доходность всего предприятия в целом.

Главной задачей оценщика при этом является установление внешних факторов, влияющих на стоимостные характеристики.

Ими могут быть:

- ограничения в землепользовании,
- природоохранные требования,
- структурные изменения в отрасли,
- потеря рынков сбыта,
- прекращение государственного финансирования и государственного заказа,
- сокращение и прекращение производства в связи с развитием новых направлений в отрасли,
- депрессивность района расположения объекта,
- изменение режима налогообложения,
- демографическая ситуация,
- уровень доходов и другие факторы.

В каждом конкретном случае можно определить и обосновать характерные для данного предприятия факторы.

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего устаревания в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом. В то же время существует несколько способов, которые заслуживают наибольшего внимания. Внешнее устаревание выражается в сокращении спроса на изделие за счет внешних факторов (внутриотраслевые изменения, сокращение спроса на определенную продукцию, ухудшение качества сырья или его недостаток, административные ограничения и т.п.) Потери за счет ликвидности изделия на рынке обратно пропорциональны внешнему устареванию (чем выше устаревание, тем выше потеря за счет ликвидности). Среди коммерческой недвижимости торговая недвижимость занимает лидирующее положение по ликвидности, далее идёт складская и производственная недвижимость.

При оценке специализированных объектов, участвующих в производстве совокупного продукта, внешнее устаревание характеризуется двумя факторами:

Отраслевыми показателями;

Экономическим местоположением, транспортной доступностью, окружающей инфраструктурой и назначением объекта.

Следует отметить, что одни активы являются бизнесообразующими, другие – вспомогательными (не дающими явного доход), третьи не участвуют в процессе производства (не дают дохода), четвертые требуют расходов на свое содержание (например, объекты социальной сферы). Принимая к вниманию раздел 2. «Учет влияния внешнего износа на стоимость изделий» статьи Е. Е. Яскевича, А. В. Евдокимова, размещенной в журнале №10 /2005г. «Имущественные отношения в Российской Федерации» на стр.98-100, можно сформулировать логический вывод о том, что каждый из объектов может иметь:

- внешнее (отраслевое) устаревание и внешнее устаревание первичного или вторичного рынка (касается объектов движимого имущества, используемого по строго целевому назначению, к примеру, оборудова-

ние вторичного рынка текстильной промышленности, хмелеводства, растениеводства, невостребованного данными отраслями из-за «плачевного» состояния отраслей в целом);

- внешнее (отраслевое) устаревание и внешнее устаревание, характеризуемые экономическим местоположением, транспортной доступностью, окружающей инфраструктурой и назначением объекта (касается объектов недвижимого имущества, используемого по их прямому назначению, к примеру, недвижимость вторичного рынка текстильной промышленности, сельскохозяйственного производства, овцеводства, невостребованного данными отраслями из-за «плачевного» состояния отраслей в целом и расположенного в сельской местности, пригородах и т.д.);
- внешнее устаревание, характеризуемое экономическим местоположением, транспортной доступностью, окружающей инфраструктурой и назначением объекта (касается объектов недвижимого имущества, используемого во всех отраслях или относящихся к социально-значимым объектам, к примеру, дома культуры, административные здания, котельные, расположенные в сельской местности, пригородах и т.д.);
- внешнее устаревание, характеризуемое экономическим местоположением, транспортной доступностью, окружающей инфраструктурой и назначением объекта (касается промышленных и складских объектов, расположенных в крупных административных центрах и не занимающих лидирующие позиции по ликвидности).

Ниже на слайде показаны основные факторы экономического устаревания объектов:

экономического устаревания

№ п/п	Описание признаков
1	Отсутствует новое строительство улучшений
2	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости
4	Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка
5	Относительно низкая доля стоимости земельных участков в стоимости ЕОН
6	Относительно высокая недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости
7	• Низкая или отрицательная рентабельность объектов, аналогичных оцениваемым, возникающая вследствие, например, государственного регулирования тарифов. • Строительство объектов осуществляется при финансовой поддержке государства, эксплуатация осуществляется, в том числе, за счет государственных дотаций.
й	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка.

9

Определены следующие методологические подходы:

Методологические подходы к определению

Наименование метода	Комментарии к методу
Метод сравнительных продаж («парные продажи»	Применение метода возможно только при оценке активов, для которых существует развитый рынок.
Капитализация компенсационных затрат	Суть метода заключается в следующем: капитализация затрат на восстановление стоимости объекта в состояние «до» внешнего фактора будет характеризовать величину экономического устаревания.
Капитализация потерь дохода	Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину экономическое устаревание.
По соотношению уровня загрузки	Недостатки метода • у неспециализированной недвижимости отсутствует прямая связь между уровнем загрузки и ценой (стоимостью); • метод не учитывает возможность перепрофилирования; • недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. внешним износом), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.
По соотношению уровня заработной платы	Недостатки метода • не учитывает возможность инвестиций из других регионов; • отсутствует прямая связь между уровнем заработной платы и ценой на имущество.
По соотношению цен на сопоставимую недвижимость	Недостатки метода • может отсутствовать прямая связь между уровнем цен в сегменте недвижимости, к которому относится объект оценки, и уровнем цен в сегменте, к которому относится «сопоставимая» недвижимость.
По соотношению уровня инвестиционной привлекательности регионов	Недостатки метода • отсутствует прямая связь между рейтингом инвестиционной привлекательности и уровнем цен на рынке недвижимости; • рейтинг определяется для достаточно крупной территориальной единицы (региона), рынок недвижимости которой может быть неоднородным.
По аналитическим данным	Субъективный метод. Возможно использование при невозможности использования одного из вышеперечисленных методов. Аналитические данные редко встречаются.

11

38 Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91, iovr@mail.ru
№ 11 (194) 2017 ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТ

Таблица 3

Применение различных формул расчета в методах определения экономического устаревания (ЭУ) объектов недвижимости для всех групп объектов недвижимости при проведении работ по КООН в 2010–2016 годах

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество случаев применения формулы по годам (в скобках – доля в процентах)	
		2010–2012	2013–2016
I. По соотношению цен на объекты недвижимости	1. $ЭУ = 1 - (Ц_{жн}Г / Ц_{жн}С)^к$, где $Ц_{жн}Г$ – средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в группе населенных пунктов; $Ц_{жн}С$ – средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в столице субъекта Российской Федерации; $к$ – коэффициент торможения, рассчитываемый по формуле: $к = \lg(C_1 / C_2) / \lg(P_1 / P_2)$, где C_1 и C_2 – цены; P_1 и P_2 – ценообразующие параметры на первый и второй сопоставимые объекты соответственно Формирование групп населенных пунктов субъекта Российской Федерации осуществлялось на основе анализа уровня их социально-экономического развития	138 (36,8)	9 (5,6)
	2. $ЭУ = 1 - Ц_{кн}МО / Ц_{кн}С$, где $Ц_{кн}МО$ – средняя стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе); $Ц_{кн}С$ – средняя стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в столице субъекта Российской Федерации	4 (1,1)	0 (0,0)
	3. $ЭУ = 1 - Ц_{инж}Г / Ц_{инж}С$, где $Ц_{инж}Г$ – средняя стоимость 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки в группе населенных пунктов; $Ц_{инж}С$ – средняя стоимость 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки в столице субъекта Российской Федерации	2 (0,5)	0 (0,0)

В статье «Практика применения методов расчета экономического устаревания в определении кадастровой стоимости недвижимости» Пылаева А.В.[19] пишет:

«Анализ частоты применения формул расчета экономического устаревания объектов недвижимости показал, что в 2010–2012 годах наиболее часто (36,8 процента случаев) применялась формула:

ЭУ = 1 – (ЦжнГ / ЦжнС)к.

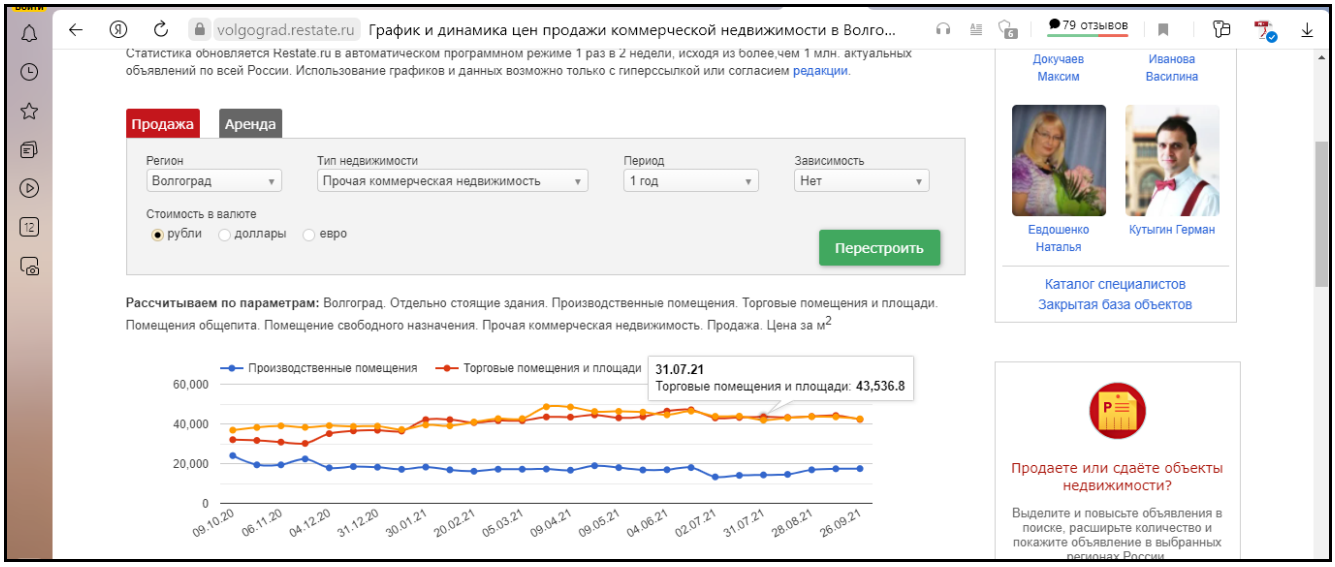
В данном случае. речь идет о здании, приравненном к коммерческой недвижимости. В этом смысле более уместным будет использование формулы:

ЭУ = 1–(Ц (Мо)/Ц(С), где:

Ц (МО) – средняя стоимость 1м2 коммерческой недвижимости в городском округе,

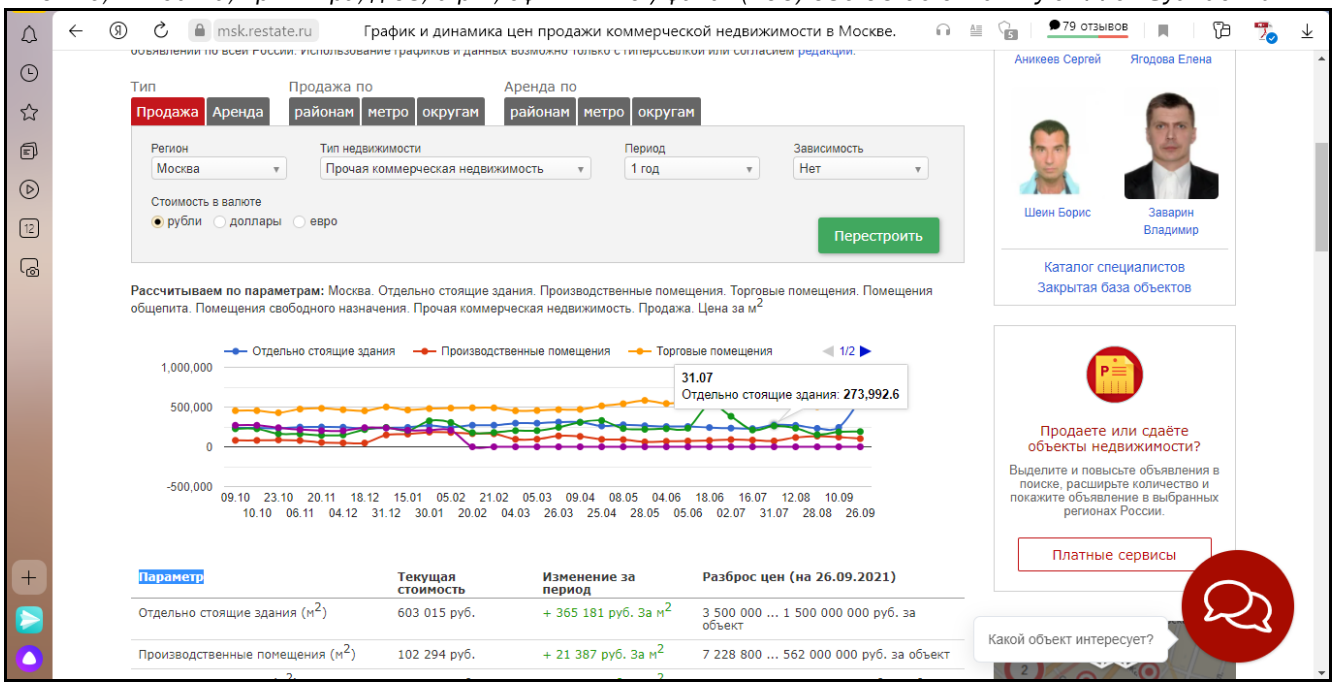
Ц (С) – средняя стоимость 1м2 коммерческой недвижимости в столице РФ

Расчет:



В Москве:

[19] Экономика и управление народным хозяйством №11-2017год.

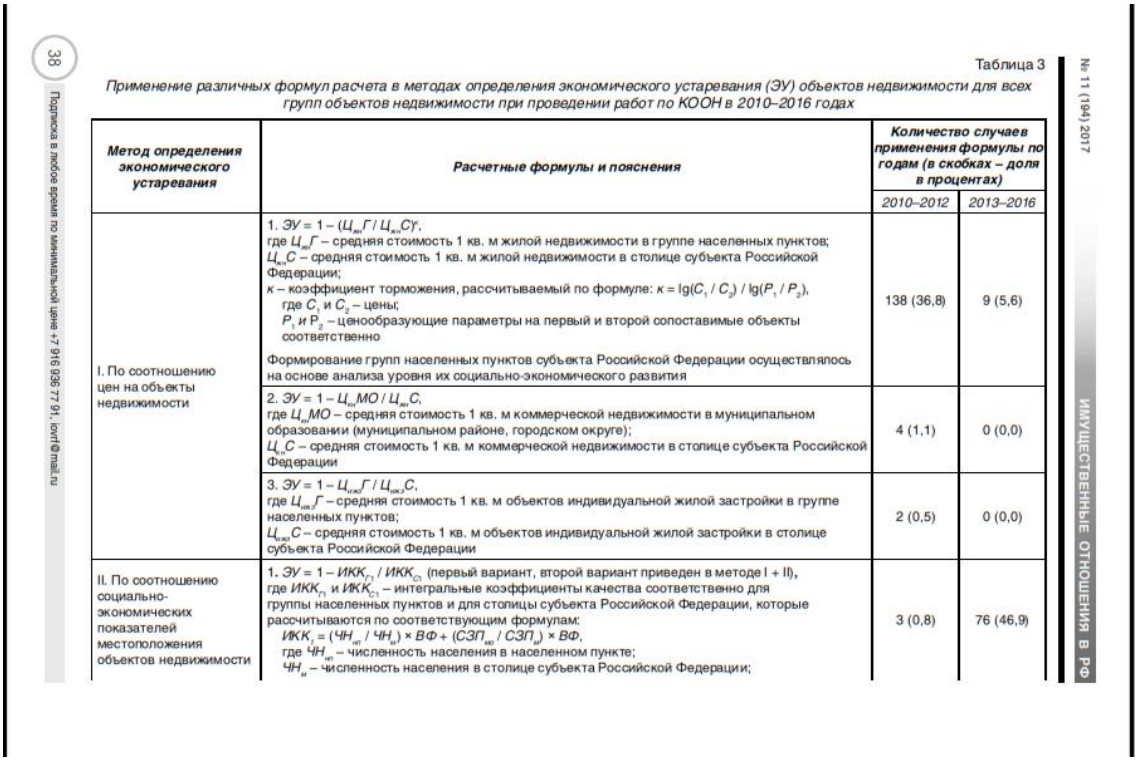


Источник: https://volgograd.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

В 2013–2016 годах картина существенно изменилась. В 46,9% случаев для определения величины экономического устаревания объектов недвижимости применялась формула II.1:

ЭУ = 1 – ИККГ1/ИККС1.

ИКК= (ЧН Волг/ЧН Москва)*Вф+(СЗП Волг/СЗП Волг)*Вф



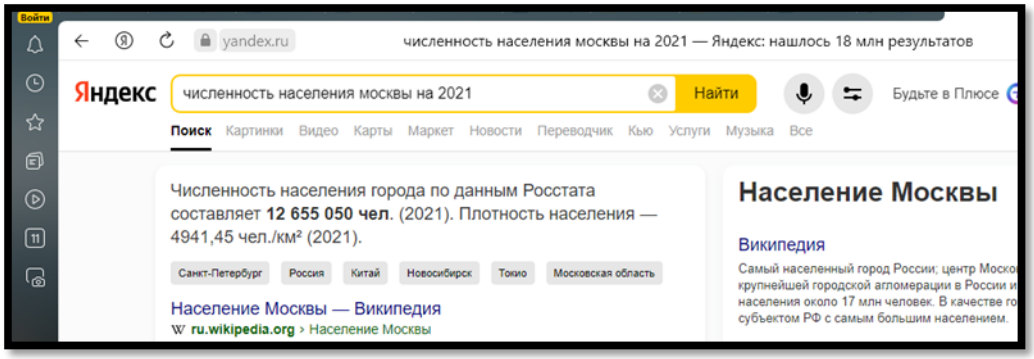
38

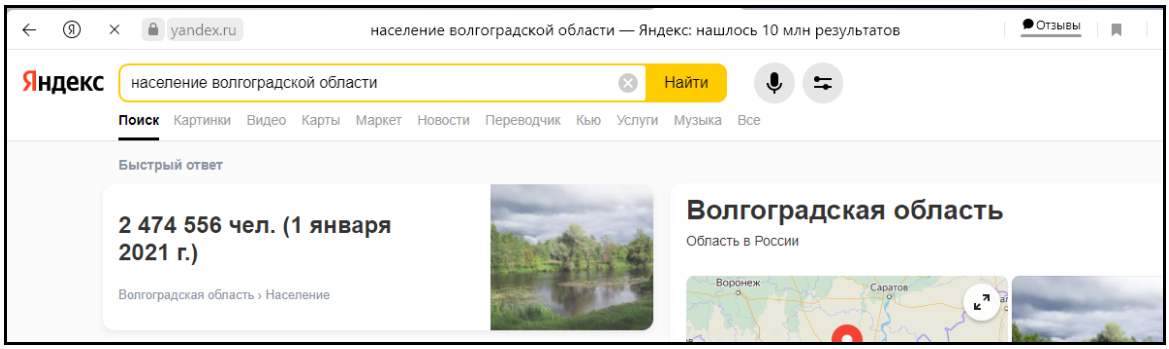
Таблица 3

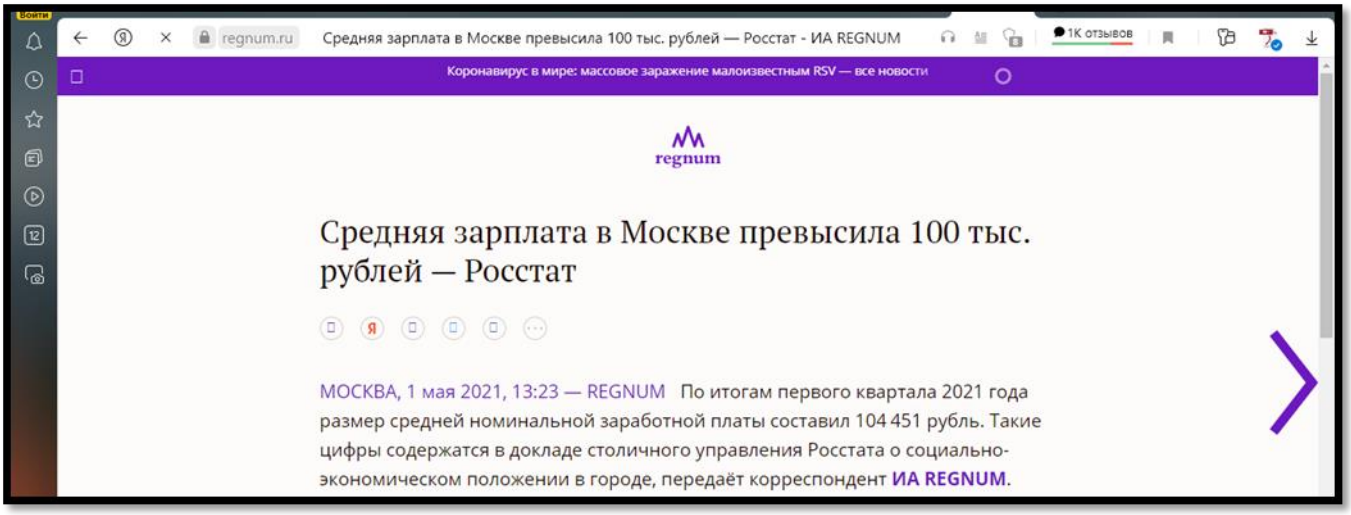
Применение различных формул расчета в методах определения экономического устаревания (ЭУ) объектов недвижимости для всех групп объектов недвижимости при проведении работ по КООН в 2010–2016 годах

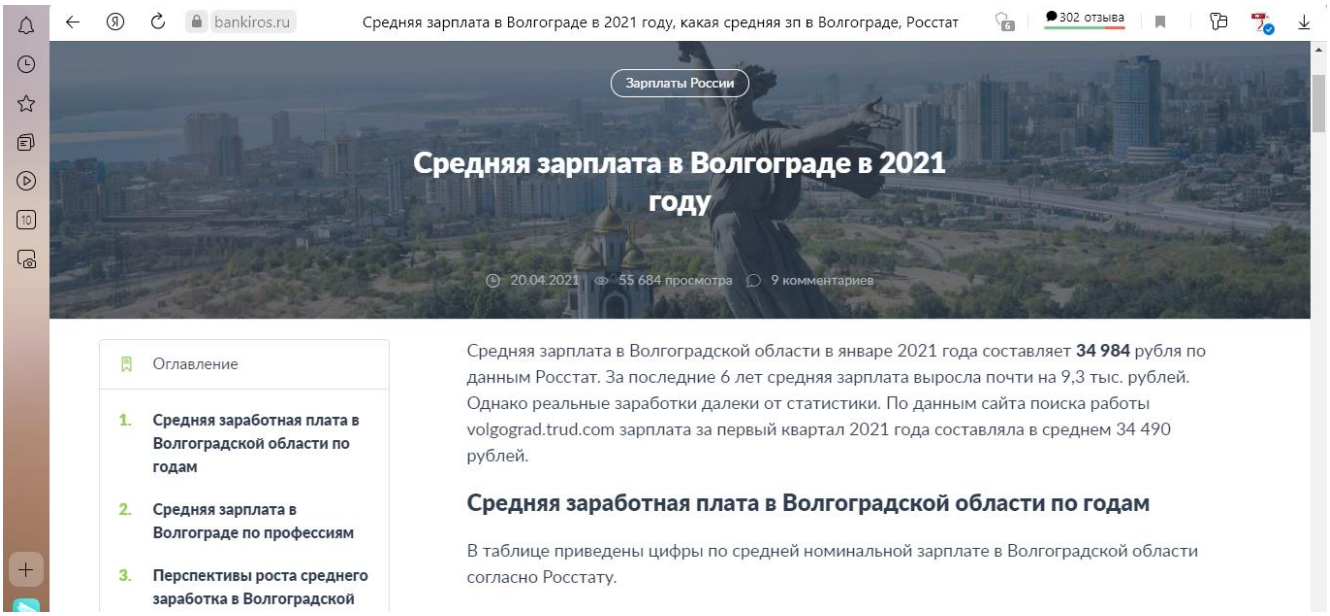
Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество случаев применения формулы по годам (в скобках – доля в процентах)	
		2010–2012	2013–2016
I. По соотношению цен на объекты недвижимости	1. $ЭУ = 1 - (Ц_{ж}Г / Ц_{ж}С)^{к}$, где $Ц_{ж}Г$ – средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в группе населенных пунктов; $Ц_{ж}С$ – средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в столице субъекта Российской Федерации; к – коэффициент торможения, рассчитываемый по формуле: $к = \lg(C_1 / C_2) / \lg(P_1 / P_2)$, где C_1 и C_2 – цены; P_1 и P_2 – ценообразующие параметры на первый и второй сопоставимые объекты соответственно Формирование групп населенных пунктов субъекта Российской Федерации осуществлялось на основе анализа уровня их социально-экономического развития	138 (36,8)	9 (5,6)
	2. $ЭУ = 1 - Ц_{ж}МО / Ц_{ж}С$, где $Ц_{ж}МО$ – средняя стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе); $Ц_{ж}С$ – средняя стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в столице субъекта Российской Федерации	4 (1,1)	0 (0,0)
	3. $ЭУ = 1 - Ц_{ижЗ}Г / Ц_{ижЗ}С$, где $Ц_{ижЗ}Г$ – средняя стоимость 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки в группе населенных пунктов; $Ц_{ижЗ}С$ – средняя стоимость 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки в столице субъекта Российской Федерации	2 (0,5)	0 (0,0)
II. По соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости	1. $ЭУ = 1 - ИККГ_1 / ИККС_1$ (первый вариант, второй вариант приведен в методе I + II), где $ИККГ_1$ и $ИККС_1$ – интегральные коэффициенты качества соответственно для группы населенных пунктов и для столицы субъекта Российской Федерации, которые рассчитываются по соответствующим формулам: $ИККГ_1 = (ЧН_{нп} / ЧН_{н}) \times ВФ + (СЗП_{нп} / СЗП_{н}) \times ВФ$, где $ЧН_{нп}$ – численность населения в населенном пункте; $ЧН_{н}$ – численность населения в столице субъекта Российской Федерации;	3 (0,8)	76 (46,9)

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91, iourf@mail.ru









Расчет вн.износа: 1 – ИККГ1/ИККС1 = 1- (2 474 556/12 655 050) * 0,3 + (34 490/104 451) *0,7 = 0,71 (или - 29 %).

Данный коэффициент имеет следующую природу: люди приезжают туда, где комфортнее жить, где больший заработок. Соответственно рынок недвижимости тоже растет вслед за покупательной способностью.

Однако отметим, что в этой формуле происходит, по сути, дублирование экономических мотивов поведения людей.

С учетом того. что весовые коэффициенты и так распределились специалистом как 0,3 и 0,7 долл.ед., принято за основу определения уровня внешнего износа взять параметр в 29%.

Определение затрат на воспроизводство объектов недвижимости за вычетом накопленного износа

Общая формула расчета затрат на воспроизводство объекта недвижимости за вычетом накопленного износа и устареваний имеет вид:

Своспр = ПВС х (1 – ФизИ) х (1 – ФункцИ) х (1 – ВнешнИ),

где:

Своспр - затраты на воспроизводство объекта недвижимости за вычетом накопленного износа и устареваний, руб.;

ПВС – затраты на воспроизводство объекта недвижимости с учетом прибыли предпринимателя, руб.;

ФизИ - коэффициент физического износа, (в долях);

ФункцИ - коэффициент функционального устаревания (в долях);

ВнешнИ - коэффициент экономического устаревания (в долях).

Величина затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки за вычетом накопленного износа и устареваний составит:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки (реконструкции)	Затраты на воспроизводство с учетом прибыли предпринимателя ВС, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %.	Внешнее устаревание, %	Итого накопленный износ, %	Рыночная стоимость затратным подходом, руб., округленно
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Незавершенное строительством нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:128, назначение: не определено, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 24618 кв.м.	-	**156 405 300**	12,0%	0,00%	29%	37,52%	**97 722 000**
	Доля в праве,%							**40%**
	ИТОГО:							**39 088 800**

Допущение:

Рассчитанная рыночная стоимость после проведенных корректировок не включает стоимость земельного участка, на котором расположены объекты ОКС.

Рыночная стоимость ОКС не включает стоимость прав на приходящийся на него земельный участок.

Основные аргументы в поддержку данной позиции:

- во-первых, это определено в Задании на проведение оценки;

- во-вторых, «неразрывная связь с землей» является основным критерием, по которому объекты относятся к недвижимости (ст. 130 Гражданского Кодекса). В определении ОКС данный критерий не закреплен;

- в-третьих, из п.п. «г» п. 24 ФСО №7 прямо следует, что стоимость объекта капитального строительства равна разности стоимости объекта недвижимости и стоимости прав на земельный участок. При этом Оценщик учитывает, что сам земельный участок не определен, равно как не определены права на него (собственность, аренда).

В отношении земельного участка на котором стоит ОКС представлена следующая информация:

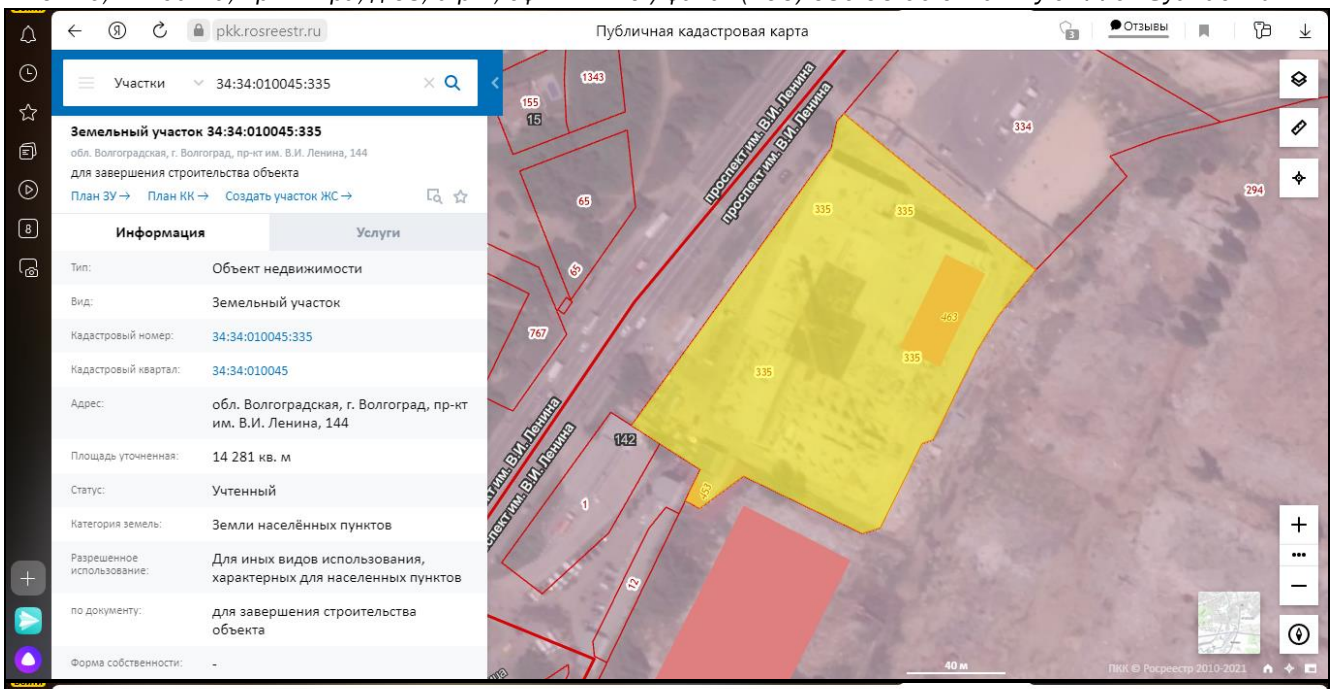
Категория земель: Земли населённых пунктов

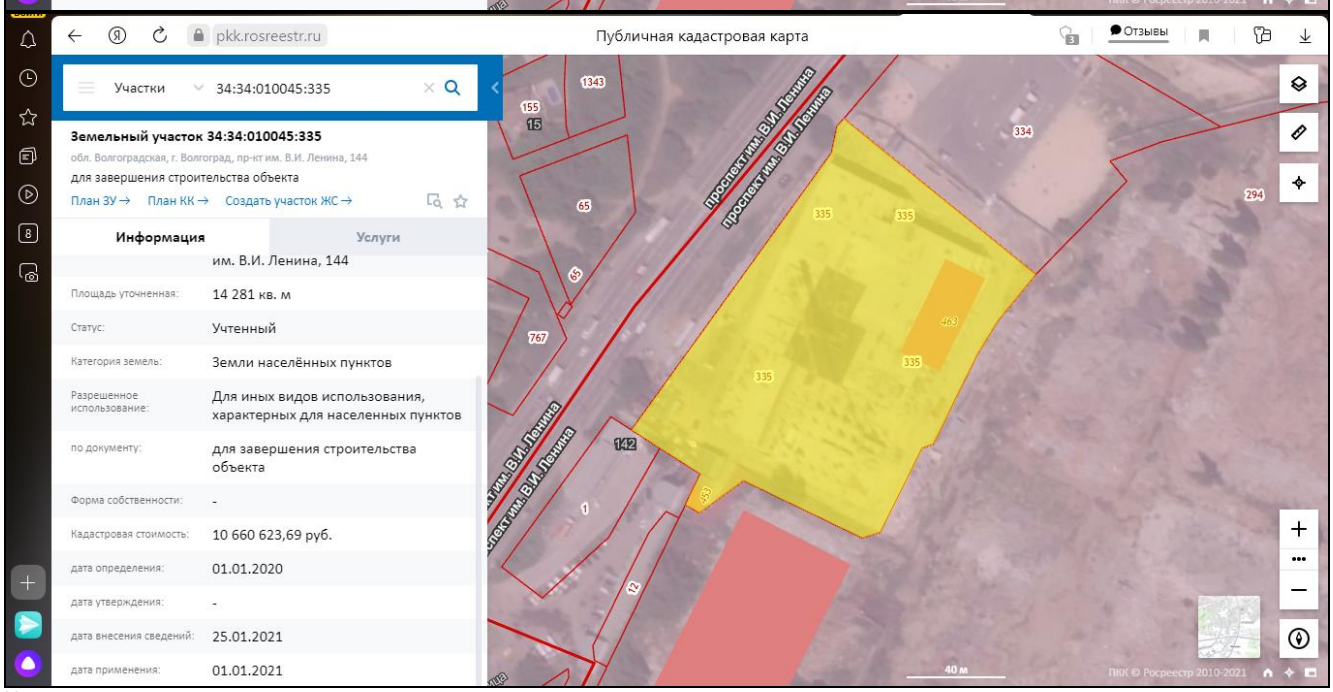
Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов

по документу: для завершения строительства объекта

Кадастровая стоимость:10 660 623,69 руб.

дата определения: 01.01.2020





Источник:
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/48.80651354882751,44.61028380231093/18/@5zm3q55xt?text=34%3A34%3A010045%3A335&type=1&opened=34%3A34%3A10045%3A335

Расчет рыночной стоимости с учетом параметров износа в рамках затратного подход:

Таблица 4.13.

Наименование	Стоимость, руб. на дату оценки без НДС.	Совокупный износ,%	Рыночная стоимость, руб.
Незавершенное строительством нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:128, назначение: не определено, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 24618 кв.м.	**26 664 700**		**18 826 000**
	22 015 200	31%	*15 190 500*
	2 614 500	31%	*1 804 000*
	1 460 200	10%	*1 314 200*
	236 100	10%	*212 500*
	338 700	10%	*304 800*

Оценщик отмечает, так как рыночная стоимость объектов оценки определяется в отношении каждого объекта, в соответствии с Заданием на оценку, то вклад земельного участка в стоимость улучшений не учитывается.

Рыночная стоимость земельных участков будет определена отдельно в рамках сравнительного подхода.

4.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1 п.12)

В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);
- замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок купли-продажи с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения) в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

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

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

4.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Объекты оценки:

✓ Нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:453, назначение: нежилое, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 40,3 кв.м.

Выбор сопоставимых объектов.

В распоряжении Оценщика отсутствует информация о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. сведения об условиях продажи и реальной цене сделки носят, как правило, конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок, вносимых таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Выбор сопоставимых объектов для объекта производился на основании данных Internet. В ходе анализа указанных источников области было выбрано несколько сопоставимых объектов.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта, на дату оценки, в непосредственной близости от объекта оценки к реализации предложено 4 объекта.

Таблица 5.

№ п/п	Объект	Адрес (местоположение)	Общ. пл., кв.м.	Цена, рублей	Цена 1кв.м., рублей	Источник информации
1	Помещение по адресу: проспект Ленина 197а в Краснооктябрьском районе Общая площадь помещения: 74 метра Отдельный вход с торца здания. Помещение в отличном состоянии. Проведены все центральные коммуникации. Условия продажи: собственник физическое лицо, все документы готовы. Остановка: Ворошиловский ТРЦ.	. Волгоград, проспект Ленина 197а в Краснооктябрьском районе	74	5 500 000	74 324	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/239882652/6 - 09.08.21.
2	Коммерция с выходом на проспект Ленина , отдельная лестничная группа . Вход согласован , документы на руках . Помещение с отделкой . Есть санузел . Евро окна. Хорошая проходимость . Отличная видимость . Рядом Администрация Краснооктябрьского района и Семейный магнит. Отлично подойдет под парикмахерскую или косметический кабинет .Документы готовы. Площадь: 45,2.Развитая инфраструктура - рынок, школа, детский сад в шаговой доступности. Близость общественного транспорта - трамвай, автобус, маршрутки. -детская площадка -чистый подъезд - автостоянка.	Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 117, р-н Краснооктябрьский	45,2	2 800 000	61 947	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.2_m_2160763290 - 29.07.21
3	Продам помещение, в проходном месте, на первом этаже жилого дома, имеется 3 отдельных выхода, арендаторы долгосрочные. Все документы оформлены, охрана, пожарная сигнализация, в собственности более трех лет. Реэлторов просьба не беспокоить. Торг. Салон красоты, коммерция.	Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 109, р-н Тракторозаводский	70	4 100 000	58 571	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/256985283/ - 04,06,21.
4	Продается встроенное нежилое помещение: 1 этаж, 55, 7 м2, бывшее здание ломбарда, малый проспект, 1 линия, антресольный этаж, помещение для хранения, отдельный вход. санузел, канализация, есть сигнализация, подходит под цветочный салон, парикмахерскую. салон тату, кафе, отделение банка, аптеку, хозтовары, интернет-кафе.	Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 105 р-н Краснооктябрьский	55,7	2 800 000	50 269	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/259274781/ - 09.08.21.

4.3.2.Внесение корректировок

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

Таблица 5.1

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	*Элементы сравнения для сделок купли-продажи*
1-ая группа элементов сравнения	
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды
	1.2. Сервитуты и общественные обременения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
	1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку
	3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени
	4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
2-ая группа элементов сравнения	
5. Характеристика населенного пункта	5.1. Статус населенного пункта
	5.2. Численность населения
	5.3. Средняя заработанная плата
	5.4. Объем жилищного строительства
3-ая группа элементов сравнения	
6. Локальные характеристики местоположения	6.1. Местонахождение в пределах города
	6.2. Наличие ж/д ветки
	6.3. доступ к объекту
	6.4. наличие ограждения
4-ая группа элементов сравнения	
7. Физические характеристики	7.1. Фактор масштаба
	7.2. тип объекта
	7.3. наличие отопления
	7.4. материал стен
	7.5. этаж расположения
	7.6 высота потолков
	7.7. наличие грузоподъемных механизмов
	7.8. наличие холодильных камер
	7.9. класс качества
	7.10 физическое состояние
8. Функциональное назначение	8.1. Функциональнее назначение

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа:

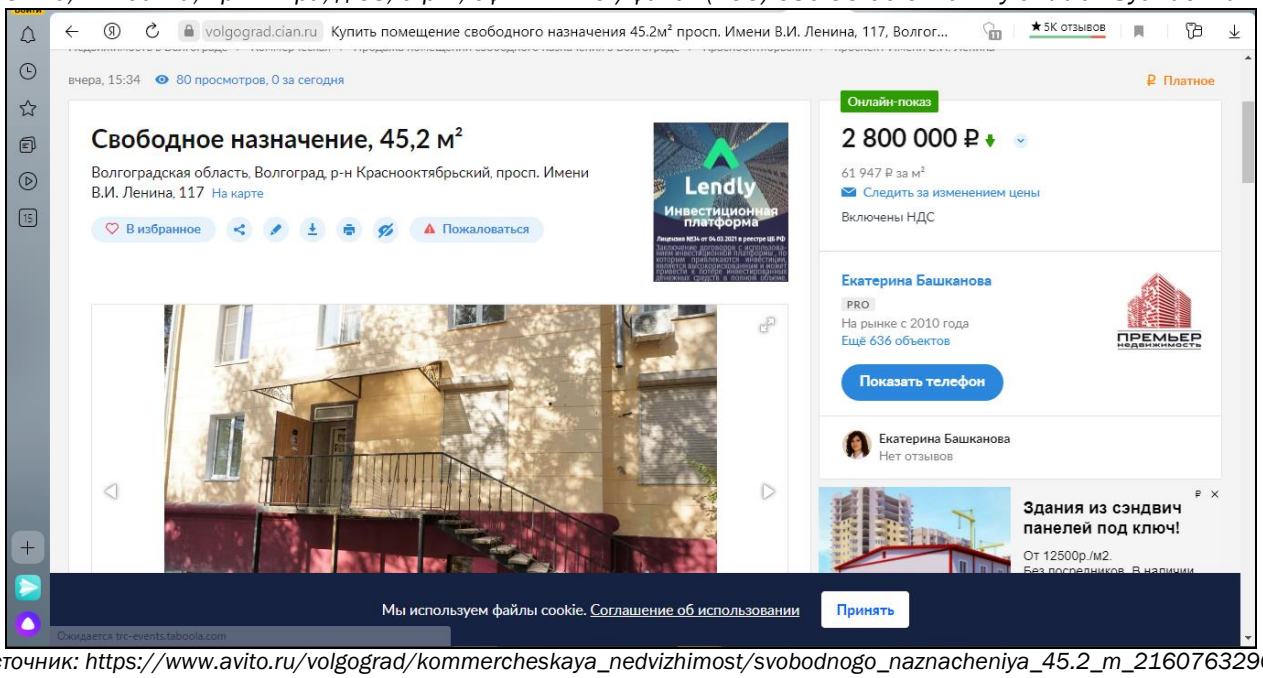
1. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.
2. На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

На следующем этапе определяются основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Корректировка на наличие НДС.

В отношении объекта-аналогов указано, что они реализуются с учетом НДС.

Например, информация в отношении аналога №2:



Источник: https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.2_m_2160763290 - 29.07.21

Корректировка в отношении объекта-аналога №3 составит «-20%».

Качество прав на улучшения: в отношении объекта оценки, равно как и объектов-аналогов, реализуется право собственности. Иное в данных объявлений о реализации не указано.

Корректировка по данному основанию не проводилась.

Качество прав на земельный участок.

В отношении объекта оценки («Технический паспорт») указано, что он расположен на земельном участке площадью 7031м2.

Данный земельный участок находится у Заказчика на праве аренды. Кроме этого, на данном земельном участке расположены несколько объектов.

В отношении объектов-аналогов информации о нахождении земельных участков на праве аренды не указано.

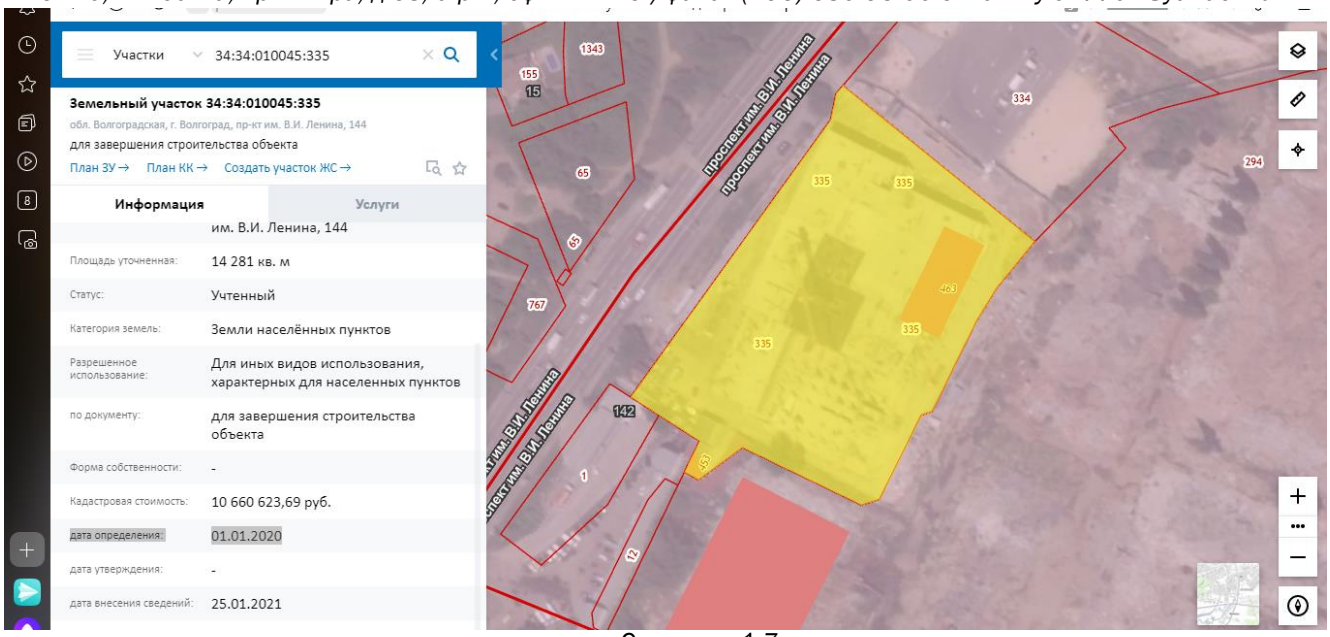
При этом в отношении объектов-аналогов действует правило продажи единым объектом: улучшения и земельный участок, в границах которого они расположены.

Кроме этого, согласно положениям раздела №2 п.4 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

«Для целей настоящего Федерального стандарта **объектами оценки могут выступать** объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, **объекты капитального строительства**, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, **с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству**. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости. III. Общие требования к проведению оценки».

Таким образом, объект оценки подлежит оценке с учетом «связанных с ним имущественных прав, в том числе **права на земельный участков, расположенный под ним**.

Однако, как мы видим, из данных сайта Росреестра в отношении Объекта оценки не установлены границы, на данном участке расположено несколько объектов:



Скриншот 1.7.

Оценщик исходит из предположения о том, что данный участок принадлежит муниципальному образованию на праве собственности и потенциальный покупатель объекта оценки должен будет произвести действия, направленные либо на выкуп данного участка, либо на его аренду.

В настоящее время не существует единой, надлежащим образом утвержденной методики по оценке рыночной стоимости продажи права аренды на вторичном рынке.

Традиционно, оценщики используют при оценке арендных прав общие методики оценки земли и корректировки при переходе от прав собственности к правам аренды и, наоборот, в зависимости от наличия рыночной информации о предложении (продаже) таких прав[20].

Если на арендованном участке земли уже построено здание другого собственника, то ситуация несколько изменяется. Собственник участка земли уже не может по своему усмотрению прекратить аренду этого участка по истечении договора аренды (исключение составляет только предусмотренный законом РФ выкуп земли для федеральных и муниципальных нужд). И он будет вынужден продлевать утративший силу договор аренды или ему будет необходимо продать земельный участок собственнику здания.

В свою очередь, арендатор участка земли не будет иметь возможность сдать его в субаренду или организовать на нем свой бизнес, кроме как путем сдачи в аренду всего здания или части этого здания.

Следовательно, пока на земельном участке располагается здание, этот участок имеет как бы особый статус, то есть он долгое время неотделим от этого здания и образует своеобразный «единый объект» недвижимости.

Как показывает практика, право выкупа земельных участков, находящихся в муниципальной (государственной) собственности для собственника улучшений реализовать технически сложнее, чем право аренды. В большинстве случаев собственник улучшений земельных участков на праве бессрочного пользования при их переоформлении заключает долгосрочный договор аренды земельных участков с соответствующими муниципальными органами.

Вместе с тем, №6 п.4 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит:

«Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок **проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка**, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

Учитывая данную ситуацию, Оценщик принял решение о допущении:

- определить право использования земельного участка как право собственности на основании положений ст. 35 «Земельного кодекса»: «**При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке**, к другому лицу **оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник**. В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком[21].

Кроме этого, в условиях отсутствия достаточной информации об объектах-аналогах для применения традиционных подходов к оценке стоимости земли, может быть принято допущение об эквивалентности

20 Экономика и современный менеджмент: теория и практика: сб. ст. по матер. XXXIV междунар. науч.-практ. конф. № 2(34). – Новосибирск: СибАК, 2014.

21 Источник: http://zkodeksrf.ru/gl-5/st-35-zk-rf.

(приравнивании) прав долгосрочной аренды и прав собственности на земельные участки[22], **и возможности применении коэффициента равного 1 при корректировке таких прав**.

Данное допущение широко используется практикующими оценщиками при неразвитом рынке прав аренды земельных участков или продаже прав собственности на земельные участки в качестве корректировки на имущественные права для приведения прав аренды к правам собственности и, наоборот, в зависимости от наличия рыночной информации об объектах-аналогах.

«Очистка» единого объекта недвижимости от вклада земельного участка может быть осуществлена по двум основным схемам:

«на входе» – цена ЕОН-аналогов уменьшается на вклад стоимости земельных участков еще до внесения корректировок на различие в характеристиках с ОКС-объектом оценки;

«на выходе» – определяется стоимости ЕОН, включающего оцениваемый ОКС, после чего из нее вычитается стоимость земельного участка, приходящегося на объект оценки[23].

В данном случае, Оценщик будет использовать выделение стоимости земельного участка из ЕОН «на выходе» путем умножения стоимости 1кв.м. земельного участка на площадь, или посредством использования аналитических данных о «вкладе земельного участка» в стоимость ЕОН (единого объекта недвижимости).

На данном этапе расчетов **корректировка не производилась**.

Корректировка на сервитуты и «общественные обременения».

Стоимость объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Корректировка на качество прав в отношении объектов недвижимости связанное с наличием сервитутов и общественных обременений не производилось, так как типичными считаются обременения, связанные с правом проезда, прохода и тп.

Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Корректировка не производилась. В отношении объекта оценки (на основе данных ЕГРН) и в отношении объектов-аналогов информации о сервитутах и общественных обременениях нет. Запрет на проведение регистрационных действия является юридическим основанием, связанным с действием Закона о банкростве, и не имеющим экономического эффекта.

При анализе *условий финансирования* рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей;
- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, бартер, расчёт векселями и пр.).

Корректировка не вводилась. Информация о нетипичных условиях продажи отсутствует.

Группа факторов, именуемая ***особыми условиями***, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно – за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

---

[22] Экономика и современный менеджмент: теория и практика: сб. ст. по матер. XXXIV междунар. науч.-практ. конф. № 2(34). – Новосибирск: СибАК, 2014.

[23] https://srosovet.ru/press/news/metodika-ocenki-obektov-kapitalnogo-stroitelstva-oks/ Методика оценки объектов недвижимости.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

В данном случае, Заказчик находится в процедуре банкротства, однако в основу определения начальной стоимости имущества, реализуемого посредством открытых торгов (аукционов) **лежит рыночная стоимость**, определяемая на советующую дату оценки. Внесение иных корректировок (на ликвидность и прочее) ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» не предусмотрено.

Кроме этого, начальную цену продажи залогового имущества определяет залоговый кредитор (положения ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)»).

Корректировка не вводилась.

Время продажи (условия рынка).

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она может быть скорректирована внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость **за промежуток времени** от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она может быть скорректирована внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен на земельные участки за период между этими датами в результате сезонных и циклически колебаний, а также инфляции.

Оптимальным, по мнению В.И. Петрова[24], индикатором изменения цен на рынке является перепродажа одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими характеристиками.

Оценщик полагает, что с учетом рестроспективной оценки и ограниченного круга аналитического материала проанализировать влияние внеинфляционных показателей достаточно трудно.

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки на продажу.

Поправка на *время продажи ($П_в$)* рассчитывается по формуле:

$$П_в = I^{\left(\frac{n}{12}\right)},$$

где:

I – годовой уровень инфляции, служит для определения среднемесячного уровня инфляции;

[24] В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 52-53.

n – количество полных месяцев, истекших от даты выставления сопоставимого объекта до даты оценки.

В данном случае корректировка на условия рынка (время продажи) введена по всем объектам. Объекты-аналоги представлены к реализации в конце июля -начале августа2021г. Таким образом, корректировка не возможна в силу отсутствия макроэкономических изменений.

Корректировка не производилась.

Рыночные условия. Возможность торга.

Исходя из личного опыта, а также на основе консультаций с представителями риэлтерских агентств, а также информационных данных Агентства «СтатРиэлт» (для областных центров, группа «В»), Оценщик принял за основу скидку на цену предложения **на уровне «-7%**.

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt (http://www.statrielt.ru/), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями ***и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра****; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.*
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Эти данные являются актуальными и согласуются в аналитическим и данными, представленными Ассоциацией «Статриелт» по состоянию на 01.04.2020года: средний показатель «уторговывания» на уровне 6%.

statrielt.ru Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04... ★4 отзыва

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года

квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93

Скриншот 2.2.

Таким образом, для производственных помещений городов группы «Б» (областные города и их спутники на расстоянии 30км.) скидка на торг составит -7%.

2-ая группа элементов сравнения «Местоположение»

Статус населенного пункта.

Для корректировки использованы локальные факторы местоположения, так как все объекты находятся в г. Волгоград.

Оценщик полагает, что целесообразно внести корректировку по месту нахождения объекта в том или ином районе города. Общий подход специалиста в области оценки недвижимости А.Л. Лейфера, чем численность населения больше, тем более выгодным будет местоположение объекта. То есть, люди предпочитают селиться там где удобнее, комфортнее жить, но и стоимость объектов недвижимости в таких районах выше.

Расстановка баллов для оцениваемого объекта и объектов-аналогов производится на основе таблицы, расположенной ниже.

Таблица 4.9

Численность населения района, тыс. чел.	До 20	От 20 до 40	От 40 до 60	От 60 до 80	От 80 до 100	От 100 до 120	От 120 до 140	От 140 до 160	От 160 до 180	Более 180
Балл	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Численность населения «Тракторозаводского» района – 134,4 т.ч., «Краснооктябрьского» -142,7 т.ч.

Корректировка, соответственно, составит: 7/8-1 = -12,5%.

ru.wikipedia.org Тракторозаводский район (Волгоград) — Википедия ★818 отзывов

существующее сейчас здание музыкальной школы

рынок)

- 26 января 1959 года — начал работу алюминиевый завод.
- 1972 год — полностью завершено восстановление района; промышленность превысила довоенный уровень производства более чем в 10 раз[5].

Население [править | править код]

Численность населения						
1970[10]	1979[11]	1989[12]	2002[13]	2009[14]	2010[15]	2012[16]
111 596	↗125 827	↗140 669	↘136 746	↘136 283	↗139 810	↘139 197
2013[17]	2014[18]	2015[19]	2016[20]	2017[21]	2018[22]	2019[23]
↘138 848	↘138 565	↗138 707	↘138 311	↗138 404	↘137 998	↘137 413
2020[24]	2021[1]					
↘136 064	↘134 459					

Экономика [править | править код]

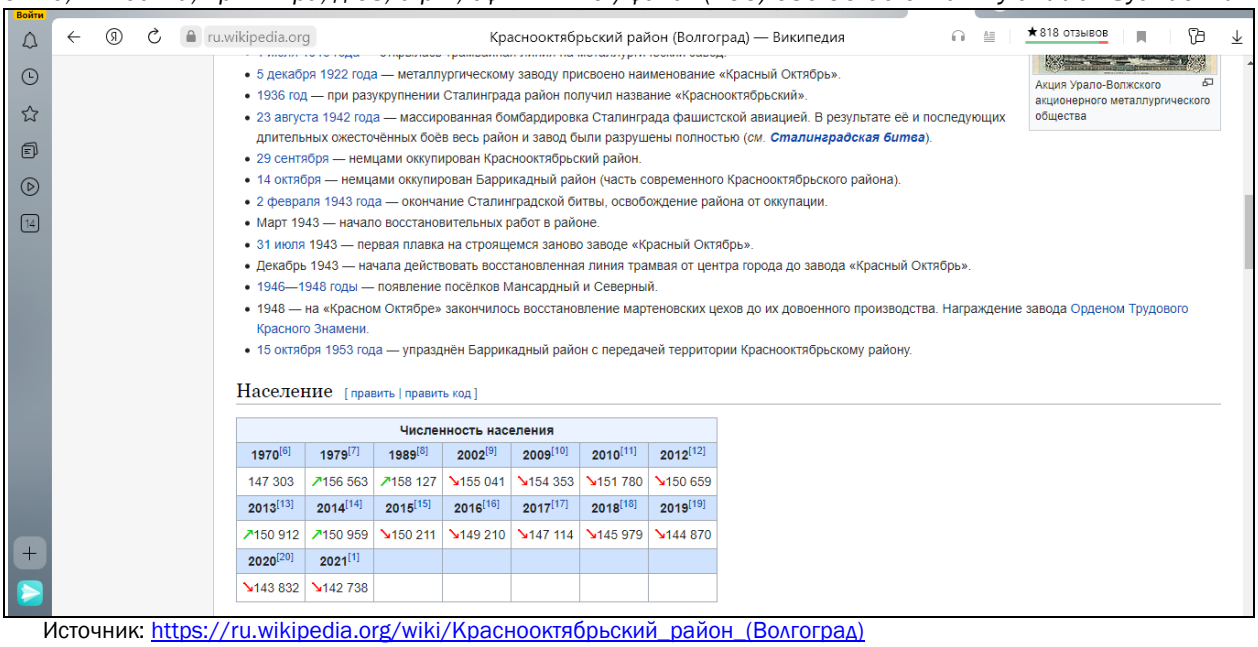
Основными доходообразующими отраслями в районе являются: промышленность, торговля и общественное питание, строительство, ЖКХ и транспорт. На территории Тракторозаводского района зарегистрировано свыше 5 тысяч предприятий различной формы собственности. Район активно застраивается объектами торговли и социально-бытового назначения.

С апреля 2005 года район перестал быть дотационным, что позволяет своевременно финансировать бюджетную сферу, повышать уровень благоустройства, развивать социальную сферу.

Годовой объём поступлений на 2006 год во все уровни бюджетов составляет почти 900 млн рублей, в том числе в городской бюджет — около 347 млн рублей.

ТРК Диамант (июнь 2007)

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Тракторозаводский_район_(Волгоград)



Краснооктябрьский район (Волгоград) — Википедия

- 5 декабря 1922 года — металлургическому заводу присвоено наименование «Красный Октябрь».
- 1936 год — при разукрупнении Сталинграда район получил название «Краснооктябрьский».
- 23 августа 1942 года — массированная бомбардировка Сталинграда фашистской авиацией. В результате её и последующих длительных ожесточённых боёв весь район и завод были разрушены полностью (см. Сталинградская битва).
- 29 сентября — немцами оккупирован Краснооктябрьский район.
- 14 октября — немцами оккупирован Баррикадный район (часть современного Краснооктябрьского района).
- 2 февраля 1943 года — окончание Сталинградской битвы, освобождение района от оккупации.
- Март 1943 — начало восстановительных работ в районе.
- 31 июля 1943 — первая плавка на строящемся заново заводе «Красный Октябрь».
- Декабрь 1943 — начала действовать восстановленная линия трамвая от центра города до завода «Красный Октябрь».
- 1946—1948 годы — появление посёлков Мансардный и Северный.
- 1948 — на «Красном Октябре» закончилось восстановление мартеновских цехов до их довоенного производства. Награждение завода Орденом Трудового Красного Знамени.
- 15 октября 1953 года — упразднён Баррикадный район с передачей территории Краснооктябрьскому району.

Население [править | править код]

Численность населения						
1970[6]	1979[7]	1989[8]	2002[9]	2009[10]	2010[11]	2012[12]
147 303	↗156 563	↗158 127	↘155 041	↘154 353	↘151 780	↘150 659
2013[13]	2014[14]	2015[15]	2016[16]	2017[17]	2018[18]	2019[19]
↗150 912	↗150 959	↘150 211	↘149 210	↘147 114	↘145 979	↘144 870
2020[20]	2021[1]					
↘143 832	↘142 738					

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Краснооктябрьский_район_(Волгоград)

«Корректировка» на локальное расположение в пределах города:

Согласно «Справочнику оценщика- 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» в любом городе могут быть выделены области, в которых главенствует тот или иной ценообразующий фактор, либо системообразующий фактор (например, выездная магистраль).

Тракторозаводский район Волгограда расположен на северной окраине города. В его состав входят посёлки Верхний, Верхнезареченский, Горный, ГЭС, Забазный, Замечётинский, Заречный, Латошинка, Линейный, Нижний Тракторный, Спартановка, Сухая Мечётка и поселок Водстрой.

Строили «Тракторный» по принципу так называемой линейной застройки — набережная вдоль Волги, затем зеленая зона и дальше дома прямоугольной сеткой. Позже такую застройку признали неудачной и больше не использовали. Жаркому летом и ветреному зимой Сталинграду были необходимы закрытые дворы и много зелени[25].

Краснооктябрьский район Волгограда граничит с Тракторозаводским, Центральным и Дзержинским районами города, а также с Городищенским районом Волгоградской области. Его площадь 34,2 кв.км. Район знаменит **Волгоградским металлургическим заводом «Красный Октябрь»**, который располагается на его территории.

Таким образом, данные районы можно объединить одним принципом постройки – расположение вокруг крупных промышленных предприятий:

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Олег Викторович

Корректировка не проводилась.

«Корректировка» на расположение относительно «красной линии»:

Корректировка на «красную линию» по сути - это поправка на местоположение, которая локально характеризует уровень трафика на помещениях разной удаленности от ближайшей дороги.

[25] https://v1.ru/text/gorod/2018/02/23/53573171/

В данном случае, **корректировка не проводилась**, так как все объекты расположены вдоль проспекта В.И. Ленина – градообразующей транспортной магистрали.

Близость объекта к остановкам общественного транспорта – показатель с точки зрения удобства посещения объекта клиентами, не имеющими личного транспорта.

Таблица 4.14.

Шкала качественных оценок фактора местоположения по критерию «Близость к остановкам общественного транспорта»

Близость к остановкам общественного транспорта, м	Числовое значение крите-рия (балл)
Остановки общественного транспорта отсутствуют	1
Остановка общественного транспорта расположена на расстоянии свыше 1000 м	2
Остановка общественного транспорта расположена на значительном удалении от объекта оценки (от 800 до 1000 м)	3
Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении от объекта оценки (от 600 до 800 м)	4
Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на некотором удалении (от 400 до 600 м)	5
Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на незначительном удалении (от 300 до 400 м)	6
В ближайшем окружении имеются остановки общественного транспорта (до 200 до 300 м)	7
Остановка общественного транспорта расположена в непосредственной близости от объекта оценки (от 100 до 200 м)	8
Остановка общественного транспорта расположена рядом с объектом оценки (до 100 м)	9
Остановка общественного транспорта расположена непосредственно в месте расположения объекта	10

Расстановка баллов и введеная корретировка:

	Расстояние до остановки, м.	Баллы	Корреткировка,%

Объект Оценки	260	9	
Объект-аналог №1	130	8	- 12.5%
Объект-аналог №2	390	7	+ 16.67%
Объект-аналог №3	170	8	- 12.5%
Объект-аналог №4	120	8	- 12.5%

Расчет коректировки проводится по формуле:

К= ((Б об.оц / Б об.ан.) – 1)* 100%, где

–корректировка на местоположение, %;
- Б об.оц – сумма балов объекта оценки;
- Б об.ан – сумма балов объекта аналога.

- доступ к объекту. Оценивается влияние на стоимость объектов, расположенных на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

В данном случае, объект оценки представляет собой часть объектов объединенных единым земельным участком с ограждением по периметру.

Таким образом, доступ к объекту нельзя считать свободным.

В отношении объектов-аналогов также можно сказать, что в том или ином виде они представляют промышленную зону, доступ и передвижение по которой нельзя назвать свободной. На фотографиях, прилагаемых к объявлениям о продаже, присутствуют элементы ограждений и охраны.

В основу корректировки легли справочные данные «Справочника оценщика – 2018. Офисно-торговая и сходные типы недвижимости» (Табл. 91)

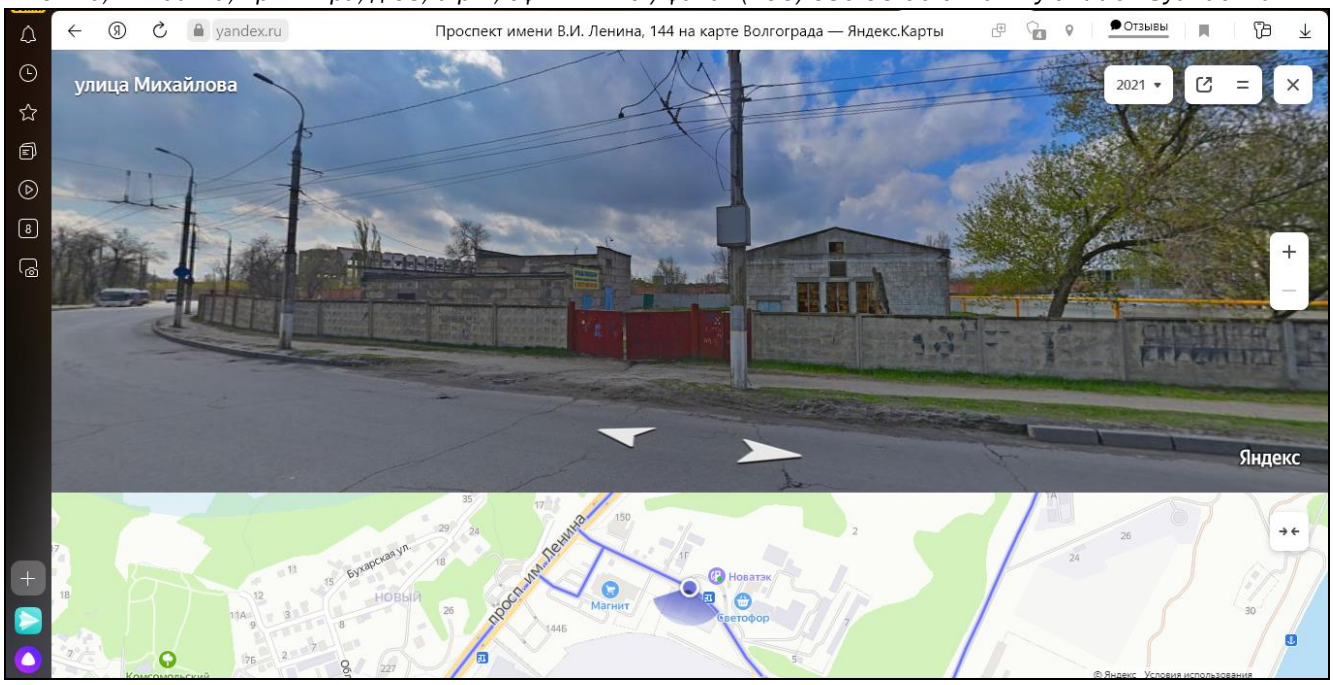
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

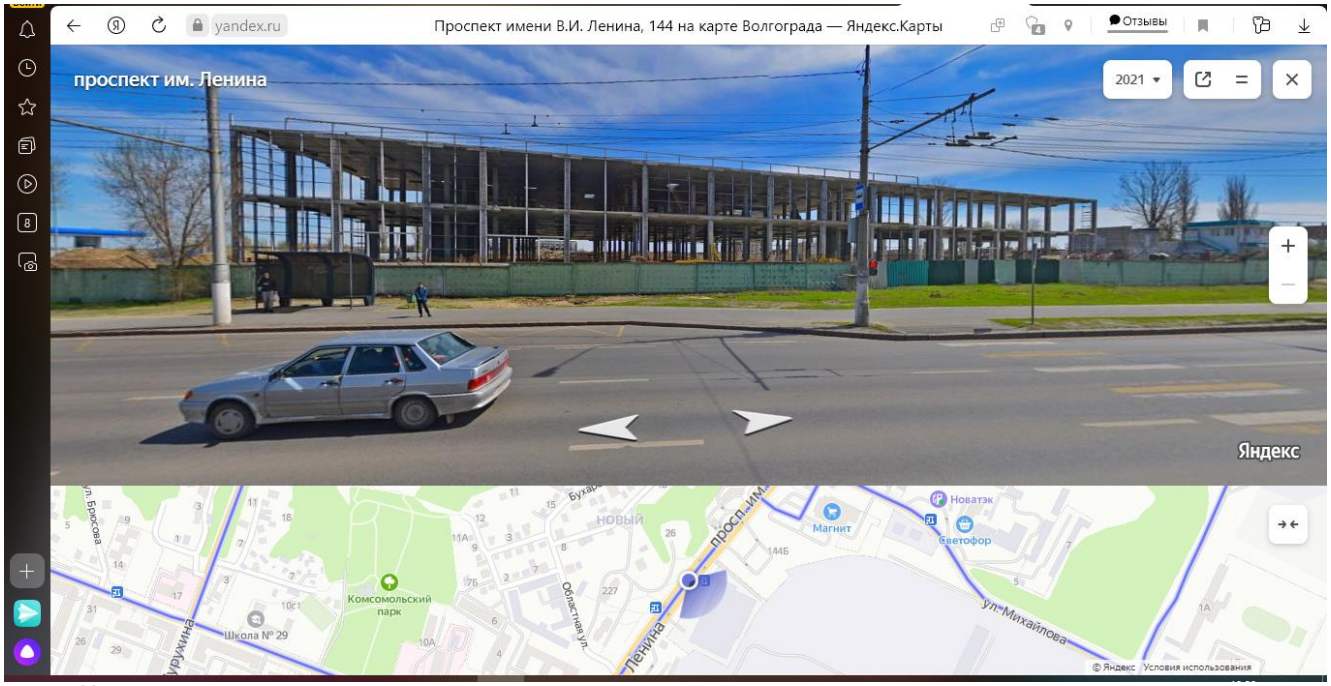
Таблица 91.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81

лег Викторович

Фотофиксация ограждения территории на основе открытых данных «Яндекс-карты» на 2021 год





Источник:
https://yandex.ru/maps/38/volgograd/house/prospekt_imeni_v_i_lenina_144/YE0YcAZiTE0EQFpifXRxeX1jbQ==/?from=tabbar&ll=44.612583%2C48.808110&panorama%5Bdirection%5D=133.936848%2C-3.009773&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bpoint%5D=44.609285%2C48.807136&panorama%5Bspan%5D=118.135467%2C60.000000&source=serp_navig&z=16

Корректировка составила «-20%» (0,8 долл.ед.).

4-я группа элементов сравнения. «Физические характеристики»

Общая площадь.

В основу корректировки легли справочные данные «Справочника оценщика – 2018. Офисно-торговая и сходные типы недвижимости» (Табл. 95)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Скриншот 2.5.3

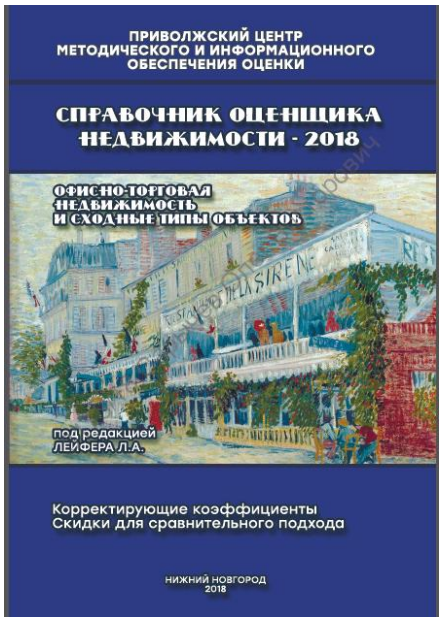
В данном случае, Оценщик полагает, что в условиях сопоставимости Объекта оценки и аналогов по занимаемой площади (например, диапазон измерений по данному Сборнику от 50 до 100м2), основания для введения корретировки отсутсвуют.

Тип объекта.

Все объекты-аналоги являются встроенными помещениями.

Объект оценки – отдельно стоящее здание.

В основу корректировки легли справочные данные «Справочника оценщика – 2018. Офисно-торговая и сходные типы недвижимости» (Табл. 104)



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

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка составила 1/0,89 дол.ед или «+12,36%».

Корректировка на «наличие отдельного входа» не производилась, так как иная информация не указана в объявлениях, а все объекты являются «встроенными помещениями».

Корректировка на «Физическое состояние объекта по типу постройки»:

Объект оценки построен в 2018 году.

Объекты-аналоги расположены в домах советского периода.

Объекты-аналоги по физическому состоянию: эксплуатируемое здание в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих кон-

струкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием

За основу корректировки взяты данные Ассоциации «Статриэлт» на 01.01.2021:

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

на Износ коммерческой недвижимости – корректировки на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrielt (http://www.statrielt.ru/) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,97	0,93
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,55	0,81	0,67
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,47	0,37

Скриншот 2.7.

Соглсно данным Ассоциации «Статриэлт» в отношении основного здания объекта оценки можно применить коэффициент 1 долл.ед., в отношении более современных пристроек – 0,71 долл.ед. (корретировка +40,85%).

Корректировка на «состояние внутренней и внешней отделки»:

Соглсно данным Ассоциации «Статриелт» все объекты можно охарактеризовать как объекты с повышенной отделкой.

Также оценщик полагает, что необходимо ввести корректировку на внешнюю отделку фасада на уровне 9% (1,09 долл.ед.).

Фотофиксация отделки фасада:

Данные «Статриелт»:

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений – корректировки на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatriel1 (http://www.statriel1.ru/) на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,24	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,02	1,17	1,09

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Назад (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2385-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda)

Вперед (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2375-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2021-goda)

Общая информация – Контакты (/obshchaya-informatsiya)
Правовая информация (/pravovaya-informatsiya)
Авторизация / полный доступ (/avtorizatsiya)
Оформить/продлить подписку (/oplata)
Сроки действия подписки (/sroki-dejstviya-podpiski)
(/moj-profil)

© 2013 – 2021 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации Back to Top

Оперативно. Качественно. Объективно !

3044 (https://metrika.yandex.ru/stat/?id=25602722&from=informer)

Таким образом, корректировка составит: +9%

5-я группа элементов сравнения. «Функциональное назначение»

Объекты имеют профиль – торговые помещения, помещения сферы услуг. Вместе с тем отметим, что структура таких зданий бывает неоднородной. В них традиционно включаются административно-хозяйственные помещения.

В данном случае, Оценщик считает нецелесообразным вводить корректировку на «назначение» в силу аналогичности представленных в выборке объектов.

Корректировка по коммуникационному оснащению:

Согласно пункту 22 Федерального стандарта оценки №7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости:

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

Подключение к коммуникациям или реальная возможность подключения к коммуникациям – достаточно весомый при формировании стоимости объекта фактор.

Поскольку подключение к коммуникациям действительно увеличивает стоимость объекта, то данный фактор при его наличии обязательно будет отражен в оферте. Если же в объявлении нет информации о наличии либо отсутствии инженерных коммуникаций, то это скорее всего означает, что эти коммуникации отсутствуют на земельном участке.

Указание в оферте коммуникаций по границе, вблизи, рядом с участком, а также возможности подключения без наличия технического условия, не является свидетельством, что данный земельный участок обеспечен коммуникациями

Если наш объект оценки подключен к коммуникации, а объект-аналог нет, то удельную стоимость объекта-аналога мы должны скорректировать в сторону повышения, а если объект оценки не подключен к коммуникации, а объект-аналог подключен, то удельную стоимость объекта-аналога мы должны скорректировать в сторону понижения.

В данном случае земельный участок обладает необходимыми коммуникациями. Данные коммуникации «заведены» в объект оценки.

Оценщик полагает, что приведение коммуникаций в рабочее состояние (профилактика, ремонт) будет зоной ответственности покупателя, которому в соответствии с законодательством РФ предстоит процедура перезаключения договоров поставки энергоресурсов.

Корректировка по данному основанию не вводилась.

Справочно отметим, что в открытом доступе размещена информация по технологическому подключению к сетям тепловой, электрической энергии. Однако Заказчиком не представлены данные по расчетам потребляемой энергии данного объекта, в связи с чем, нельзя провести даже примерную оценку затрат на подключение Объекта к сетям.

Общий перечень примененных элементов сравнения и введенных корректировок представлен ниже:

Таблица 5.4

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом						
Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналоги			
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №2	Аналог №3
Тип здания		номер: 34:34:010045:453, назначение: нежилое, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 40,3 кв.м.; Ввод в эксплуатацию 2018	Помещение по адресу: проспект Ленина 197а в Краснооктябрьском районе Общая площадь помещения: 74 метра Отдельный вход с торца здания. Помещение в отличном состоянии. Проведены все центральные коммуникации. Условия продажи: собственник физическое лицо, все документы готовы. Остановка: Ворошиловский ТРЦ.	Коммерция с выходом на проспект Ленина , отдельная лестничная группа . Вход согласован , документы на руках . Помещение с отделкой . Есть санузел . Евро окна. Хорошая проходимость . Отличная видимость . Рядом Администрация Краснооктябрьского района и Семейный магнит.Отлично подойдет под парикмахерскую или косметический кабинет .Документы готовы.Площадь: 45,2.Развитая инфраструктура - рынок, школа, детский сад в шаговой доступности.Близость общественного транспорта - трамвай, автобус, маршрутки. -детская площадка - чистый подъезд -автостоянка.	Продам помещение, в проходном месте, на первом этаже жилого дома, имеется 3 отдельных выхода, арендаторы долгосрочные. Все документы оформлены, охрана, пожарная сигнализация, в собственности более трех лет. Реэлторов просьба не беспокоить. Торг. Салон красоты, коммерция.	Продается встроенное нежилое помещение: 1 этаж, 55, 7 м2, бывшее здание ломбарда, малый проспект, 1 линия, антресольный этаж,помещение для хранения, отдельный вход. санузел, канализация, есть сигнализация,подходит под цветочный салон, парикмахерскую. салон тату, кафе, отделение банка, аптеку, хозтовары,интернет-кафе.
Местоположение		г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, дом 144	г. Волгоград, проспект Ленина 197а в Краснооктябрьском районе	Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 117, р-н Краснооктябрьский	Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 109, р-н Тракторозаводский	Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 105 р-н Краснооктябрьский
Вид использования		нежилое здание (объект торговли)	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение, коммерция.	торговое
Год постройки		2018	1969	1955	1966	1952
Материал стен			кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Обременение договорами аренды			данных нет	данных нет	данных нет	в аренде
Источник информации		-	https://volgograd.cian.ru /sale/commercial/239882652/6 - 09.08.21.	https://www.avito.ru/volgograd /kommercheskaya_nedvizhimost/ svobodnogo_naznacheniya_45.2_m_2160763290 -29.07.21	https://volgograd.cian.ru/ sale/ commercial /256985283/ - 04.06.21.	https://volgograd.cian.ru /sale/commercial/ 259274781/ -09.08.21.
Цена продажи, с НДС	руб.		5 500 000	2 800 000,00	4 100 000	2 800 000
Общая площадь	м²	40,3	74,0	45,20	70,0	55,7

объекта						
Цена за единицу площади	руб./м²		74 324	61 947	58 571	50 269
Корректировка на наличие НДС -20%		нет	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Цена за единицу площади без НДС	руб./м²		59 459	49 558	46 857	40 215
1-ая группа элементов сравнения						
Качество прав						
Вид права на улучшения		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид права на земельный участок		право аренды	право собственности	право собственности/право долевой собственности	право собственности/право долевой собственности	право собственности/право долевой собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сервитуты и общественные обременения		типичные (право проезда, право проведения коммуникаций и т.п.)	типичные (право проезда, право проведения коммуникаций и т.п.)	типичные (право проезда, право проведения коммуникаций и т.п.)	типичные (право проезда, право проведения коммуникаций и т.п.)	типичные (право проезда, право проведения коммуникаций и т.п.)
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования		типичные	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Особые условия		банкротство А12-2032/2021	нет	нет		нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Время продажи (условия рынка)		10.08.2021.	10.08.2021.	29.07.2021.	14.07.2021.	26.07.2021.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рыночные условия (возможность торга)			есть	есть	есть	есть
Корректировка на "уторговывание"	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Общая корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена	руб./м²		69 121	57 611	54 471	46 750
2-ая группа элементов сравнения						
Характеристика населенного пункта						

Населенный пункт		г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, дом 144	г. Волгоград, проспект Ленина 197а в Краснооктябрьском районе	Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 117, р-н Краснооктябрьский	Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 109, р-н Тракторозаводский	Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 105р-н Краснооктябрьский
Статус населенного пункта		областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Район		Тракторозаводский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Тракторозаводский	Краснооктябрьский
Количество жителей	тыс.чел	134,4	142,7	142,7	134,4	142,7
Корректировка	баллы	7,0	8,0	8,0	7,0	8,0
Корректировка	%		-12,50%	-12,50%	0,00%	-12,50%
Местонахождения в пределах города	км.	район около крупных промпредприятий	район около крупных промпредприятий	центр административного района города	центр административного района города	центр административного района города
Бальная корреткировка		0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Выход на красную линию		пр. В.И.Ленина	пр. В.И.Ленина	пр. В.И.Ленина	пр. В.И.Ленина	пр. В.И.Ленина
Описание		*Проспе́кт им. В. И. Ле́нина — одна из главных улиц города Волгограда. Проспект проходит по трём районам города — Центральному, Краснооктябрьскому, Тракторозаводскому, от Краснознаменской улицы до улицы имени Николая Отрады. Протяжённость проспекта — около 15 км. Бульварная часть проспекта от памятника Основателям города до площади Ленина, линия скоростного трамвая проходит вдоль всего проспекта, начиная от Тракторного завода и далее в сторону центра.*	*Проспе́кт им. В. И. Ле́нина — одна из главных улиц города Волгограда. Проспект проходит по трём районам города — Центральному, Краснооктябрьскому, Тракторозаводскому, от Краснознаменской улицы до улицы имени Николая Отрады. Протяжённость проспекта — около 15 км. Бульварная часть проспекта от памятника Основателям города до площади Ленина, линия скоростного трамвая проходит вдоль всего проспекта, начиная от Тракторного завода и далее в сторону центра.*	*Проспе́кт им. В. И. Ле́нина — одна из главных улиц города Волгограда. Проспект проходит по трём районам города — Центральному, Краснооктябрьскому, Тракторозаводскому, от Краснознаменской улицы до улицы имени Николая Отрады. Протяжённость проспекта — около 15 км. Бульварная часть проспекта от памятника Основателям города до площади Ленина, линия скоростного трамвая проходит вдоль всего проспекта, начиная от Тракторного завода и далее в сторону центра.*	*Проспе́кт им. В. И. Ле́нина — одна из главных улиц города Волгограда. Проспект проходит по трём районам города — Центральному, Краснооктябрьскому, Тракторозаводскому, от Краснознаменской улицы до улицы имени Николая Отрады. Протяжённость проспекта — около 15 км. Бульварная часть проспекта от памятника Основателям города до площади Ленина, линия скоростного трамвая проходит вдоль всего проспекта, начиная от Тракторного завода и далее в сторону центра.*	*Проспе́кт им. В. И. Ле́нина — одна из главных улиц города Волгограда. Проспект проходит по трём районам города — Центральному, Краснооктябрьскому, Тракторозаводскому, от Краснознаменской улицы до улицы имени Николая Отрады. Протяжённость проспекта — около 15 км. Бульварная часть проспекта от памятника Основателям города до площади Ленина, линия скоростного трамвая проходит вдоль всего проспекта, начиная от Тракторного завода и далее в сторону центра.*

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Близость к остановкам общественного трансопрта		**260м**	**130м**	**390м**	**170м**	**120м.**
Корректировка	баллы	7,0	8,0	6,0	8,0	8,0
Корректировка	%		-12,50%	16,67%	-12,50%	-12,50%
Доступ к объекту		территория предприятия	открытая территория, городская среда	открытая территория, городская среда	открытая территория, городская среда	открытая территория, городская среда
Корректировка	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Общая корректировка	**%**		**-45,0%**	**-15,8%**	**-32,5%**	**-45,0%**
Скорректированная цена продажи	**руб./м²**		**38 017**	**48 509**	**36 768**	**25 713**
4-ая группа элементов сравнения						
Физические характеристики						
Общая площадь объекта	м2	40,3	74,0	45	70	56
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Тип объекта		отдельно стоящее	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка	%		12,36%	12,36%	12,36%	12,36%
Наличие отдельного входа		**есть**	**есть**	**есть**	**есть**	**есть**
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние объекта по типу постройки		относительно новое, 2018 год	удовлетворительное, несовременное, эксплуатируемое.	удовлетворительное, несовременное, эксплуатируемое.	удовлетворительное, несовременное, эксплуатируемое.	удовлетворительное, несовременное, эксплуатируемое.
Долевая корреткировка		1	0,71	0,71	0,71	0,71
Корректировка	%		40,85%	40,85%	40,85%	40,85%
Состояние внутренней отделки		хорошем состоянии	хорошем состоянии	хорошем состоянии	хорошем состоянии	среднее состояние
Долевая корреткировка		1,09	1	1	1	1
Корректировка	%		9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Общая корректировка	**%**		**62,2%**	**62,2%**	**62,2%**	**62,2%**
Скорректированная цена продажи	**руб./м²**		**61 664**	**78 682**	**59 638**	**41 707**

5-ая группа элементов сравнения						
Фукнциональное предназначение		нежилое здание (объект торговли)	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение, коммерция.	торговое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коммуникации		Свет, вода, канализация	центральные	центральные	центральные	центральные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка	**%**		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Скорректированная цена продажи	**руб./м²**		**61 664**	**78 682**	**59 638**	**41 707**
Коэффициент вариации (степень однородности аналогов, не более 33%)	%	**25%**				
Количество корректировок	ед.		6	6	5	6
Весовой коэффициент	%	100,0%	23,81%	23,81%	28,57%	23,81%
Средневзвешенная стоимость объекта оценки	руб./м²	60 385				
Стоимость Объекта оценки округленно:	руб.	**2 433 500**				

Коэффициент вариации составил 25% (при норме до 33%). Выборка считается репрезентативной.

Веса аналогов:

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости.

Простой расчет средней арифметической величины цен, отобранных аналогов применяется редко.

Для получения более точного результата применяется формула средневзвешенной величины[26].

При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов:

- ***количеству внесенных поправок***,
- абсолютная величина поправок,
- достоверность и полнота информации и прочее.

[26] В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 153.

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

Расчет весовых коэффициентов скорректированных цен 1 кв. м площади производится исходя из количества внесенных в цены объектов-аналогов корректировок, а также степени отклонения скорректированного значения цены объекта-аналога от первоначального. Т.е. наивысший весовой коэффициент имеют аналоги, в наименьшей степени подвергшиеся корректировке.

Таким образом, стоимость 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта составляет 60 385 рубля, что соответствует анализу рынка цен продажи 1 кв. м общей площади назначения и основных характеристик без учета НДС.

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода составила, округленно:

2 443 500
(Два миллиона четыреста сорок три тысячи пятьсот) рублей, без НДС.

Допущение:

Рассчитанная рыночная стоимость в отношении объектов-аналогов после проведенных корректировок включает стоимость земельного участка, на котором расположены объекты ОКС – так называемый «единый объект недвижимости».

Однако **рыночная стоимость ОКС не включает стоимость прав на приходящийся на него земельный участок**.

Основные аргументы в поддержку данной позиции:

- во-первых, это определено в Задании на проведение оценки;
- во-вторых, «неразрывная связь с землей» является основным критерием, по которому объекты относятся к недвижимости (ст. 130 Гражданского Кодекса). В определении ОКС данный критерий не закреплен;
- в-третьих, из п.п. «г» п. 24 ФСО №7 прямо следует, что стоимость объекта капитального строительства равна разности стоимости объекта недвижимости и стоимости прав на земельный участок.

Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться **совместно с земельными участками под ними**. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки.

Отметим, что и в профессиональном оценочном сообществе существует точка зрения, что ОКС не имеет рыночной стоимости, поскольку не может быть отчужден без земельного участка.

Однако, часто возникает **необходимость разделения общей цены такого объекта**, например при разделении объектов и т. д.

Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений.

В основу корректировки положена «Методика оценки объектов капитального строительства (ОКС)»[27].

Согласно одному из вариантов данной методики после получения согласованной стоимости ЕОН (единого объекта недвижимости) из нее вычитается стоимость земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства по площади 1 этажа.

Однако, Оценщик учитывает, что объектами-аналогами выступили встроенные помещения. Данные помещения не обладают иной, излишней площадью за рамками границ своего расположения, что логично уравнивает их с объектом оценки, который может претендовать только на площадь, на которой он непосредственно расположен.

Таким образом, влияние наличия земельного участка сводится к нулю.

В этом смысле, полученная при расчетах стоимость объекта оценки не нуждается в корректировке на «вклад земельного участка в общую стоимость ЕОН».

Таким образом, рыночная стоимость Объекта, рассчитанная сравнительным подходом, составит:

2 443 500
(Два миллиона четыреста сорок три тысячи пятьсот) рублей, без НДС.

4.2.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки: Право аренды на срок аренды земельного участка: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального комплекса, кад.№ 34:34:010045:335, общей площадью 14 281м2, расположенный по адресу: г. Волгоград, пр-кт В.И. Ленина, д.144.

.

Вид определяемой стоимости прав на земельный участок.

[27] https://srosovet.ru/press/news/metodika-ocenki-obektov-kapitalnogo-stroitelstva-oks/

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ28, 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 строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ, граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию (выкуп) земельных участков или приобретение права аренды земельных участков.

Статья 22 «Земельного Кодекса РФ» глава IX:

«При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления».

Согласно Заданию на оценку производиться определение рыночной стоимости права аренды земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка.

Сбор информации по объектам-аналогам.

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки.

Выше Оценщиком были определены следующие объекты-аналоги, расположенные в месте сопоставимом с местом расположения Объекта оценки.

Таблица 4.2

Наименование	Местоположение	Цена аренды р/мес	Площадь аренды,м2	Источник данных
Участок 10 га (промназначения)	Волгоградская область, Волгоград, Тракторозаводский район	25 000	10 000	https://www.avito.ru/volgograd/ zemelnye_uchastki/ uchastok_10_ga_promnaznacheniya _773439733
Участок 20 сот. (промназначения)	Волгоградская область, 18А-5 р-н Тракторозаводский	10 000	2 000	https://www.avito.ru/ volgograd/zemelnye_uchastki/ uchastok _20_sot._promnaznacheniya _2141836100
Участок 30 сот. (промназначения)	Волгоградская область, Волгоград, Тракторозаводский район	1 000	3 000	https://www.avito.ru/ volgograd/zemelnye_uchastki/ uchastok _30_sot._promnaznacheniya_ 631116799
Участок 3,7ГА. (промназначения)	Г. Волгоград, в районе пер. Долгий	50 000	37 000	https://volgograd.move.ru/ objects/sdaetsya _1-komnatnaya _zemelnyy_uchastok_ ploschadyu_37000 _kvm_ploschadyu_370_sotok_ volgogradskaya_volgograd_ saranskaya_ ul_128b_6864169542/
Сдаеся огороженный земельный участок промышленного назначения возле дороги, территория атоколонны 1513. Электричество, канализация, вода на территории	Г. Волгоград, возле дороги, территория атоколонны 1513	10 000	5 000	https://volgograd.move.ru/ objects/sdaetsya_1-komnatnaya_ zemelnyy_uchastok_ploschadyu_ 5000_kvm_ploschadyu_50_sotok_volgogradskaya_volgograd_krasnopolyanskaya_ul_ 78_6863886970/
Сдам в аренду площадку под любые виды деятельности (АЗС, склады, автостоянка, автомастерская и тд). Свет, газ, вода. Камеры на территории. Стоимость аренды зависит от площади занимаемой территории. По всем вопросам звоните по указанному номеру.	Г. Волгоград	200 000	10 000	https://volgograd.move.ru /objects/sdaetsya_ promyshlennogo _ naznacheniya_ploschadyu_ 200000_kvm_ploschadyu_2000_ sotok_volgogradskaya_ 18а-5_6854378578

Сдается асфальтированная площадка 3000 кв м ИЛИ ЧАСТЬ ПЛОЩАДКИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПОТРЕБНОСТИ на территории охраняемой базы . Стоимость 25 руб за метр квадратный . Заезд с ул Исторической район рынка Народная ярмарка	Г. Волгоград	10 000	5 000	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_10000_kvm_ploschadyu_100_sotok_volgogradskaya_volgograd_istoricheskaya_ul_181m_6849809017/
сдам в аренду земельный участок под пункт приёма металлолома, открытый склад на пр. Ленина, хорошие подъездные пути, площадь 2 300 кв.м., аренда 10 000 руб./мес. Собственник.	г. Волгоград пр-т имени в.и. ленина 59г	2 300	10 000	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2300_kvm_ploschadyu_23_sotok_volgogradskaya_oblast_volgograd_volgogradskaya_pr-t_imeni_vi_lenina_59g_6838365109/

Выбор единицы сравнения.
Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.
В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: **руб./кв.м** общей площади земельного участка.

Учет НДС: корректировку на наличие НДС Оценщик не проводил по следующим основаниям:
- в объявлении о продаже объектов-аналогов не указан данный вид информации,
- в объявлениях о продаже в некоторых объявлениях указана система налогообложения в виде «УСН».

Методология оценки: Согласно п.25. ФОС №7 «Оценка недвижимости»:
«25. Оценщик **вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов**, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Метод: корреляционно-регрессионный анализ.
Все большее число оценщиков и судебных экспертов становятся приверженцами статистической теории оценивания и активно используют в том числе аппарат КРА для определения рыночной стоимости объектов недвижимости, расчета величины корректировок по тому или иному факторному признаку, установления динамики цен на рынке недвижимости и т. д.

Регрессионный анализ широко используется в зарубежной оценочной практике и признается надлежащим экспертным свидетельством судебными системами, например в США 1. А в сентябре 2014 года метод регрессионного анализа закреплен в качестве количественного метода оценки недвижимости в российской практике (п. 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»).

Определение рыночной стоимости объекта как наиболее вероятной цены продажи отражает стохастическую природу рынка недвижимости, действующего под влиянием множества факторов, часть из которых с математической точки зрения может и должна рассматриваться как случайные величины, формирующие цены, и в итоге – результирующий показатель (рыночную стоимость).

Все это делает возможным и необходимым проведение оценки, основанной на принципах статистического анализа[29].

Главное в оценке недвижимости с использованием инструментов КРА – построить адекватную 2 многофакторную математическую модель, по которой можно с определенной точностью спрогнозировать стоимость.

Для этого, во-первых, необходимо, чтобы выборка аналогов была однородной, то есть относилась к одному сегменту (подсегменту) рынка, набор ценообразующих факторов был единым, а характер влияния каждого фактора на стоимость был единообразным для всех аналогов и объекта оценки.

Во-вторых, должна быть проведена грамотная оцифровка (количественная оценка) качественных признаков, а также количественных факторов, нелинейно влияющих на стоимость.

В-третьих, коэффициенты при ценообразующих факторах построенного уравнения регрессии должны отражать направленность влияния фактора на стоимость объекта недвижимости, то есть оцененные параметры должны

[29] Определение необходимого количества аналогов при заданном числе ценообразующих факторов для целей оценки недвижимости методами корреляционно-регрессионного анализа\\ Н.И. Гладких, В.В. Кузнеуов

согласовываться с экономической теорией. Например, при аддитивной модели факторы, повышающие стоимость, должны иметь положительные коэффициенты, а факторы, понижающие стоимость, – отрицательные.

Так, коэффициент при факторе «расстояние до центра города» должен быть отрицательным, так как чем дальше от центра расположен объект, тем ниже его стоимость.

Кроме того, экономическим гипотезам должен отвечать и вид зависимостей стоимости от каждого из влияющих факторов.

В-четвертых, все существенные ценообразующие факторы должны быть включены в модель.

Учитывая вышеизложенное: Оценщик отмечает, что рынок аренды земельных участков в г. Волгоград разноплановый и не прозрачный. Не фиксированных арендных ставок. Конечная цена складывается из договоренностей между арендодателем и Арендатором.

Кроме этого, в самих сообщениях о сдаче земельных участков в аренду наличествуют противоречия (между ценой в объявлении и ценой в описании Объекта), отсутствует информация о конкретных величинах ставок аренды для тех или иных объемов сдаваемых площадей. Нередко одна и та же ставка арендной платы указана и для участка 20м2 и для участка 5000 м2. Отсутствует указание на конкретное местоположение участка, сноска в карте носит произвольный характер.

Таким образом, реализуя первый принцип построения модели оценщик отталкивается от того, что подавляющее большинство объектов из выборки находится в Тракторозаводском районе. Однако определить реальную зависимость ставки арендной платы от места расположения по данной выборке невозможно. Даже участки, расположенные рядом, могут кратно отличаться в цене (например, №1-2 по выборке)

Участок 10 га (промназначения)	Волгоградская область, Волгоград, Тракторозаводский район	25 000	10 000	2,5р.\М2
Участок 20 сот. (промназначения)	Волгоградская область, 18А-5 р-н Тракторозаводский	10 000	2 000	5 Р.М/2

Таким образом, главным будет выбор сегмента рынка: земельные участки расположены в г. Волгоград, преимущественно в Тракторозаводском районе, представляют собой «земли промышленности».

Для компактного проживания людей и иных целей используется такая категория земель как «земли поселений» (далее — земли городов). Целевое назначение земель соответствующей категории должно соблюдаться при их использовании (ст. 7 ЗК РФ).

Внутри земель городов могут быть земли, предназначенные для нужд промышленности. Однако подобное их использование не превращает их в земли промышленности как особой категории: они остаются землями городов.

Таким образом, в данном случае, все же речь идет о «землях населенных пунктов», использование которых возможно для обеспечение инфраструктуры города.

В состав земель городов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: ... 3) производственным; 4) инженерных и транспортных инфраструктур... (п. 1 ст. 85 ЗК РФ) Именно в рамках этих двух названных зон должны находиться промышленные объекты, а земельные участки могут использоваться в промышленных целях. Ведь как бы ни понимать транспорт, он все равно тяготеет к промышленности.

При определении состава территориальных зон следует руководствоваться Методическими рекомендациями по разработке схем зонирования территории городов (МДС 30−1.99), одобренными Научно-техническим советом Госстроя России 10 июня 1999 г.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам (п. 7 ст. 85 ЗК РФ). Общие нормы предоставления таких участков, по общему правилу, не устанавливаются, а определяются на основании проектной документации. Благоустройство промышленных зон осуществляется за счет собственников расположенных на их территории объектов недвижимости.

Земельные участки в составе зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам (п. 8 ст. 85 ЗК РФ).

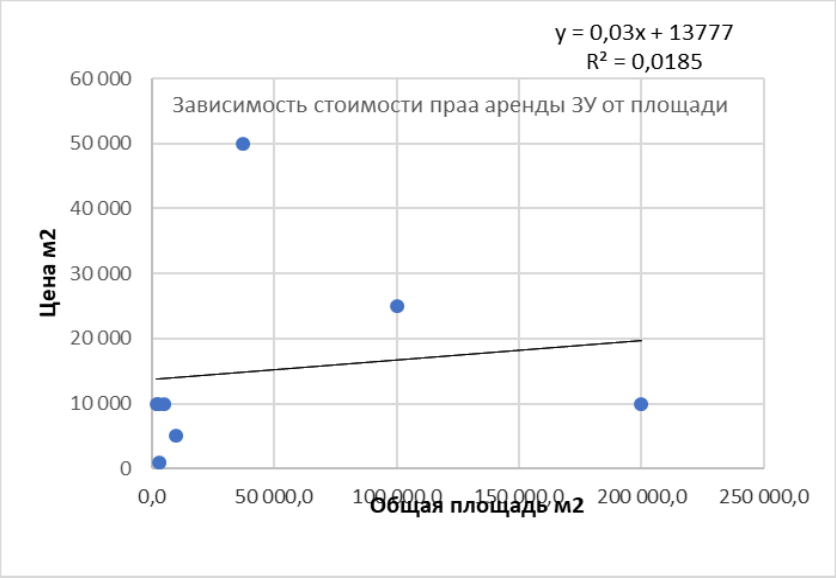
Тем не менее, обособление в ЗК РФ названных выше двух зон означает, что самостоятельные объекты транспортной инфраструктуры не могут существовать в рамках производственных зон, а должны быть выделены в отдельную зону. При этом элементы транспортной инфраструктуры (например, пристани, подъездные пути и т. д.) могут входить в состав промышленных объектов - и такое положение вещей не должно рассматриваться как нарушение режима соответствующей зоны. Иначе следует решать вопрос при создании самостоятельных объектов транспортной инфраструктуры, обособленно закрепленных за тем или иным лицом.

В рамках каждой из зон внутри земель городов могут находиться только целые земельные участки, а не их части. Размещение одного земельного участка в составе двух разных зон запрещено п. 2 ст. 85 ЗК РФ[30].

[30] https://antonivanov.ru/balfort/industrial_landzoning.html

Далее быть проведена грамотная оцифровка (количественная оценка) качественных признаков, а также количественных факторов, нелинейно влияющих на стоимость.

Построение корреляционно-регрессионной модели происходит с учетом стоимости аренды 1м2 (программа EXEL):



В результате построения точечной диаграммы получаем
Где
- ось X – площадь объектов-аналогов, м2.
- ось Y – стоимость аренды 1м2 /мес. (руб.)

Линией выделена линия тренда с описанием математической модели (для оси Y – стоимости):
Y= 0,03x + 13777

Коэффициент детерминации (R2 R 2 {\displaystyle R^{2}} — R-квадрат) — это доля дисперсии зависимой переменной, объясняемая рассматриваемой моделью зависимости, то есть объясняющими переменными. Более точно — это единица минус доля необъяснённой дисперсии (дисперсии случайной ошибки модели, или условной по факторам дисперсии зависимой переменной) в дисперсии зависимой переменной. Его рассматривают как универсальную меру зависимости одной случайной величины от множества других.

В частном случае линейной зависимости R 2 {displaystyle R^{2}} является квадратом так называемого множественного коэффициента корреляции между зависимой переменной и объясняющими переменными. В частности, для модели парной линейной регрессии коэффициент детерминации равен квадрату обычного коэффициента корреляции между y и x.

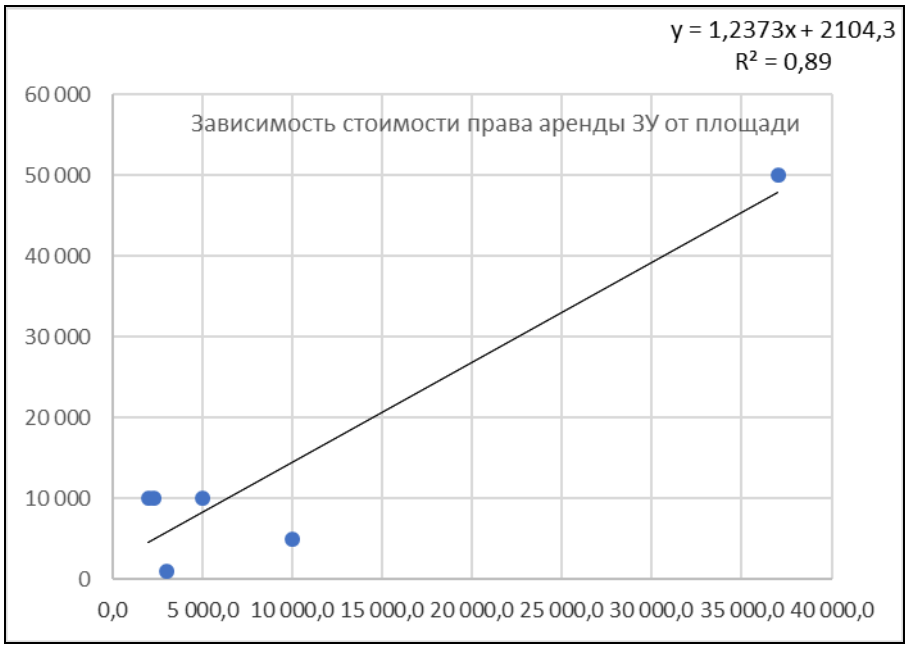
Измерение силы связи и определение ее направления осуществляется путем вычисления коэффициента корреляции. Существуют следующие методы вычисления коэффициента корреляции: рядов, рангов, путем составления корреляционной решетки.

Степень связи	Величина коэффициента корреляции	
	При прямой связи (+)	При обратной связи (-)
Связь отсутствует	0	0
Связь малая (слабая)	от 0 до + 0,29	от 0 до -0,29
Связь средняя (умеренная)	от 0,3 до + 0,69	от -0,3 до -0,69
Связь большая (сильная)	от 0,7 до+0,99	от -0,7 до -0,99
Связь полная	+1	-1

В данном случае R2 равен 0.01 долл.ед., что характеризует описываемую связь как «практически отсутствующую».

В этих условиях, необходимо «оцифровать выборку» и отказаться от рассмотрения объектов-аналогов, которые негативно влияют на формирование данной математической модели.

Отказавшись от использования объектов-аналога №1 и №6 Оценщиком выстроена следующая модель:



Измерение силы связи и определение ее направления осуществляется путем вычисления коэффициента корреляции. Существуют следующие методы вычисления коэффициента корреляции: рядов, рангов, путем составления корреляционной решетки.

Степень связи	Величина коэффициента корреляции	
	При прямой связи (+)	При обратной связи (-)
Связь отсутствует	0	0
Связь малая (слабая)	от 0 до + 0,29	от 0 до -0,29
Связь средняя (умеренная)	от 0,3 до + 0,69	от -0,3 до -0,69
Связь большая (сильная)	**от 0,7 до+0,99**	**от -0,7 до -0,99**
Связь полная	+1	-1

В данном случае R2 равен 0.89 долл.ед., что характеризует описываемую связь как «сильную» (89%).

Линией выделена линия тренда с описанием математической модели (для оси Y – стоимости):
Y= 1,2337x + 2104,3 = 1,2337* 14 241м2 + 2104,3 = 20 774 р/мес

В годовом эквиваленте ставка арендной платы составит: 20 774 р/мес *12 = **237 288 р. (или 16,61р. за м2 в год).**

Вторым важным для ценообразования фактором Оценщик определил площадь объектов-аналогов в сравнении с площадью Объекта оценки.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «Статриэлт» на 01.01.2021г:

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2021 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b^{*} S^{n}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

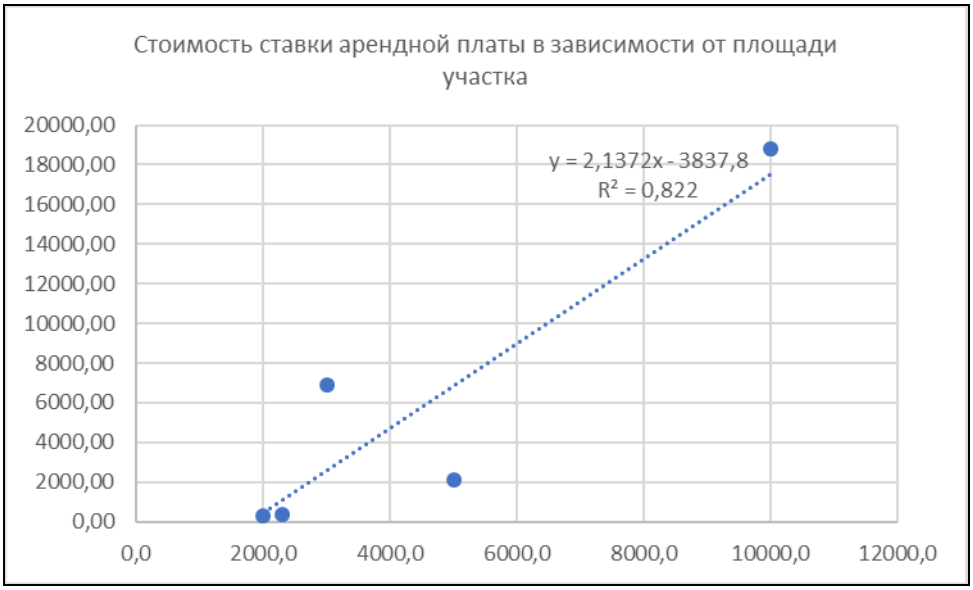
Итоги расчетов СтатРиелт (http://statrielt.ru/) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,711	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,669	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,625	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,631	-0,24	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,24}$

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,618	-0,28	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,28}$

Корректировка на площадь	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Корректировка в %	-28,41%	-23,30%	17,57%	-16,34%	-5,88%	-26,69%
Стоимость ставки арендной платы 1м2/мес	**0,14**	**2,30**	**0,87**	**0,42**	**1,88**	**0,17**

Построенная с учетом данной корректировке диаграмма, позволила исключить из расчетов самый большой земельный участок 3,7 ГА. Без потери качества математической модели.



Как мы видим, если ранее параметр R2 составлял 89%, то после проведенной корректировки его понижение было незначительным – до 82%, связь параметром по прежнему «сильная».

И, данная выборка показала, что влияние участка большей площади в выборке не было существенным и определяющим, следовательно, его исключение оправдано.

Линией выделена линия тренда с описанием математической модели (для оси Y – стоимости):
Y= 2,1372x - 3837,8 = 2,1372* 14 241м2 – 3837,8 = 26 683р/мес

В годовом эквиваленте ставка арендной платы составит: 26 683 р/мес *12 мес = **320 202 р. (или 22,48р. за м2 в год).**

Третья существенная корректировка – на назначение земельного участка.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «Статриэлт» на 01.01.2021г:

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2021 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения. 1)

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 с изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал

	зоны				
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1	0,15	0,59	0,36
	Размещение объектов				

	4.1-4.10				
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,68	1,42	1,03
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	0,67	1,47	1,05
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,40	1,72	1,03

Из представленной выборки, практически все объекты так или иначе связаны с автомобильным бизнесом – автостоянки, автобазы, территории автоколон (№2,3,5), объекты-аналоги №7-8 – базы.

Таким образом, Оценщик поалагает целесообразным провести корретировку на тип разрешенного использования на уровне представленных аналитических данных: 1,05/0,36 =2,77 долл.ед.

Ставка арендной платы составит: **320 202 р./год * 2,77 = 889 500 рублей.**

На долю ТЦ «Орион» согласно представленного договору аренды приходится земельный участок площадью 5 941,08 м2.

Ставка арендной платы для ТЦ «ОРИОН» составит: 370 043 р. (5941,08*889500/14281). Округленно – 370 000р./год.

Также оценщик учитывает, что первоначальное признание объекта учета операционной аренды – права пользования активом производится на дату классификации объектов учета аренды **в сумме арендных платежей за весь срок пользования имуществом**, предусмотренный договором аренды с одновременным отражением арендных обязательств арендатора, то есть кредиторской задолженности по аренде (письмо Минфина России от 8 мая 2019 г. № 02-07-05/33497).

При этом не важно, на сколь долгий срок арендовано имущество.

Так, например, в случае заключения договора аренды земельного участка на 49 лет, право пользования этим участком в бухгалтерском учете следует принять в сумме арендных платежей, предусмотренных за 49 лет.

Таким образом, ставка арендной платы, подлежащая учету составит:

Са.п. = 370 000 * 49 лет = 18 130 000 рублей.

Но это 0 будущая стоимость, подлежащая учету. Продажа права аренды предусматривает выявление рыночной стоимости данного права аренды по принципу «здесь и сейчас».

Таким образом, обязательство по аренде равно сумме приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки.

Эта стоимость определяется путем дисконтирования номинальных величин будущих арендных платежей.

В качестве ставки дисконтирования применяется ставка, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды равна его справедливой стоимости.

Негарантированная ликвидационная стоимость - это предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды к концу срока аренды за вычетом сумм, подлежащих оплате в связи с гарантиями выкупа данного предмета.

Если арендатор не может определить ставку дисконтирования указанным способом, применяется ставка, по которой **он привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды** (п. п. 14, 15 ФСБУ 25/2018)[31].

Расчёт коэффициента дисконтирования производится по формуле:

КД = 1 / (1 + R) * n, где

R — ставка дисконтирования,
n — количество периодов от будущего момента до текущего (лет, месяцев).

Говоря простыми словами, ставка дисконтирования — это некоторая величина, выраженная в процентах, которая позволяет **спрогнозировать стоимость будущих денег по состоянию на текущее время**.

Она зависит от множества аспектов: уровень инфляции, упущенная выгода, возникающая при появлении более перспективного направления инвестирования, кредитный риск и многое другое.

Не все внешние факторы, оказывающие влияние на экономическую эффективность денежных вложений, можно учесть в ставке.

Согласно IAS 36, ставка дисконтирования – это ставка, отражающая текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, характерных для данного актива, представляющая собой ту норму доходности, которую потребовали бы инвесторы, если бы они выбрали объект инвестирования, по которому денежные потоки, суммы, распределение во времени и структура риска были бы эквивалентны ожидаемым организацией к получению от актива. Стандарт содержит следующие требования, предъявляемые к ставке дисконтирования:

1. ставка должна отражать те риски, которые не были учтены в денежном потоке;
2. ставка дисконтирования не зависит от структуры капитала организации;
3. ставка должна быть доналоговой;
4. обычно используется постоянная ставка, однако, если ценность использования чувствительна к разнице рисков для разных периодов или к структуре сроков процентных ставок, применяется переменная ставка дисконтирования.

Стандарт отдает приоритет ставке дисконтирования, полученной непосредственно на рынке, однако, на практике, ввиду ограничения данной информации, для определения ставки дисконтирования используются суррогатные данные с учетом рекомендаций IAS 36 п. 55 А 17, согласно которым в качестве отправной точки может быть использована:

- средневзвешенная стоимость капитала организации, определенная с использованием таких методов, как модель определения стоимости капитальных активов;
- ставка привлечения дополнительных заемных средств организацией;
- другие рыночные ставки по займам.

Таким образом, с учетом вышеизложенных рекомендаций стандарта для определения ставки дисконтирования используется модель средневзвешенной стоимости капитала – Weighted Average Cost Of Capital (WACC).

Средневзвешенная стоимость капитала (WACC) рассчитывается по формуле:

WACC = (1 - T) X DD X WD + DE X WE

где:

- WACC – средневзвешенная стоимость капитала, %;
- T – эффективная ставка налога на прибыль, доли ед.;
- Dd – стоимость долга (cost of debt, стоимость привлечения заемных средств), %;
- Wd – доля заемных средств, доли единицы;
- De – стоимость собственного капитала, %;
- We – доля собственных средств, доли ед.

Стоимость собственного капитала De (cost of equity) – доходность, которую инвесторы ожидают от инвестиций в собственный капитал.

Стоимость собственного капитала определяется по модели оценки капитальных активов (Capital Asset Pricing Model, CAPM):

DE = RF + B X (RM - RF) + RISKA + RISKB + RISKC

где:

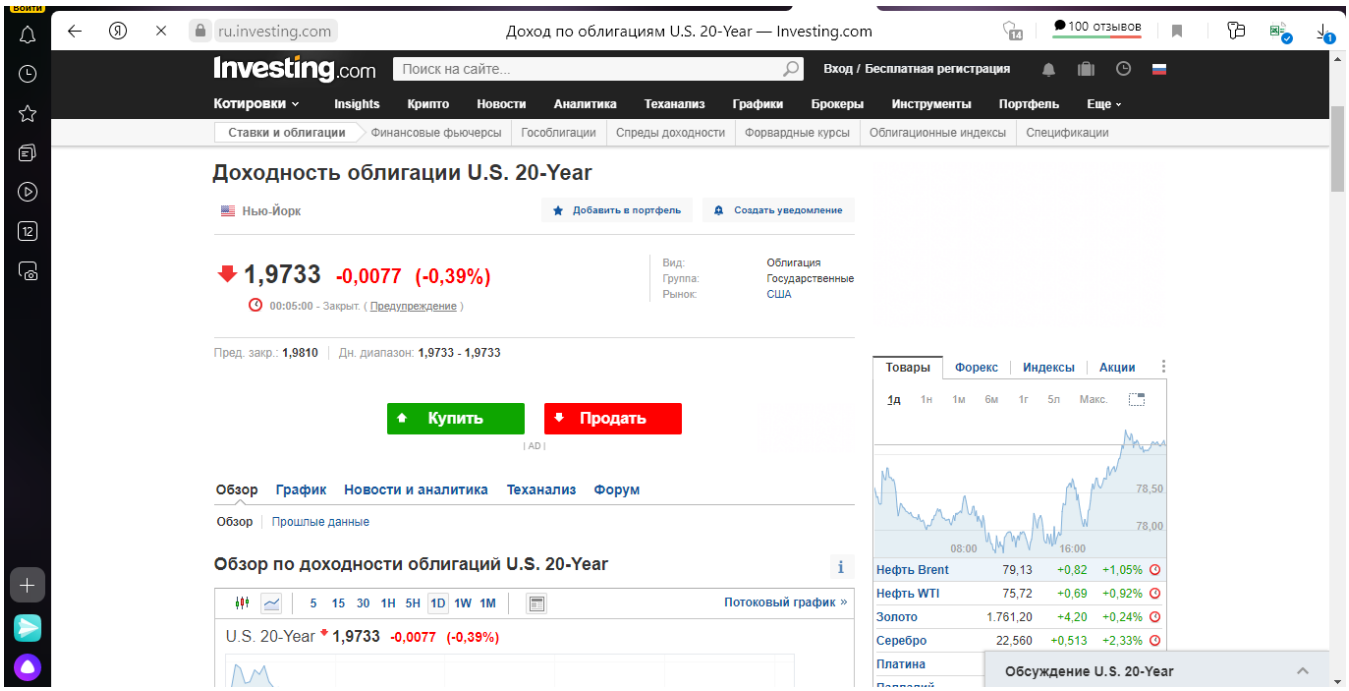
- Rf – безрисковая ставка, %;
- β – коэффициент бета, доли единицы;
- Rm – доходность на рыночный портфель, %
- Rm - Rf – рыночная премия за риск (Equity risk premium), %;
- RiskA – риск, связанный с небольшим размером компании, %;
- RiskB – страновой риск, %;

[31] http://www.consultant.ru/law/podborki/diskontirovanie_arendnyh_platezhej/

- RiskC – специфический риск оцениваемой компании, %.

Безрисковая ставка (Risk free rate) – норма отдачи, которую инвестор может получить на свой капитал при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском финансовых потерь.

В качестве безрисковой ставки целесообразно использовать доходность по государственным ценным бумагам с периодом обращения, близким сроку жизни основного актива генерирующей единицы. Для дальнейших расчетов была использована эффективная доходность по 20-летним казначейским облигациям США, которая по состоянию на датй близкую к дате оценки составляет 1,97%.



https://ru.investing.com/rates-bonds/us-20-year-bond-yield

Коэффициент Beta (β) – характеризует риск вложения в предприятия соответствующей отрасли и служит мерой систематического риска, с помощью которой может быть измерена амплитуда колебаний (неустойчивость) цен на акции какой-либо отдельно взятой компании по сравнению с изменениями на фондовом рынке в целом, для всех зарегистрированных компаний, которые образуют рынок.

Для расчета ставки дисконтирования необходимо принимать коэффициент β без учета долговой нагрузки (Unlevered Beta) с последующей корректировкой на финансовый рычаг. Формула для учета финансового рычага при расчете коэффициента β с учетом налогового «щита» приведена ниже:

BI = BU X [1 + (1 - T) X D/E]

где:

- βi – коэффициент бета, учитывающий финансовый рычаг;
- βu – коэффициент бета, не учитывающий финансовый рычаг;
- t – корпоративная налоговая ставка;
- D/E – коэффициент, учитывающий соотношение «долг/собственный капитал» компании.

Коэффициент Beta (β) может быть определен самостоятельно как среднее значение по компаниям-аналогам или путем использования среднеотраслевых коэффициентов β, представленных в открытых источниках информации.

Коэффициент бета компании без учета долгового бремени определяется видом деятельности, которым занимается компания, и ее операционным рычагом. В качестве целевой структуры капитала необходимо использовать среднеотраслевые данные.

Для отрасли «Reteil General» на развитых рынках коэффициент бета составляет 0,78, а соотношение заемного и собственного капитала – 21,34% (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/).

Ниже приведены копии интернет-страниц сайта damodaran.com с последовательностью шагов для определения Beta и соотношения «долг/собственный капитал».

pages.stern.nyu.edu Damodaran Online: Home Page for Aswath Damodaran

Paper/Forest Products	15	1.14	37.52%	5.94%	0.89	6.81%	0.96	0.6176
Power	55	0.67	78.08%	9.91%	0.42	1.47%	0.43	0.3667
Precious Metals	93	0.76	12.69%	1.08%	0.69	7.93%	0.75	0.7766
Publishing & Newspapers	29	1.41	54.00%	5.76%	1.01	8.67%	1.10	0.5486
R.E.I.T.	238	1.21	76.73%	1.26%	0.77	2.69%	0.79	0.4901
Real Estate (Development)	25	0.85	94.70%	2.84%	0.50	11.06%	0.56	0.6852
Real Estate (General/Diversified)	11	0.78	29.22%	7.34%	0.64	15.20%	0.76	0.5515
Real Estate (Operations & Services)	61	0.92	40.79%	4.38%	0.71	6.12%	0.75	0.6408
Recreation	69	0.87	24.50%	5.78%	0.74	5.05%	0.77	0.7368
Reinsurance	2	1.16	38.52%	12.57%	0.91	19.61%	1.13	0.4135
Restaurant/Dining	79	1.34	33.70%	3.19%	1.08	2.85%	1.11	0.6957
Retail (Automotive)	30	1.30	49.71%	11.65%	0.95	3.77%	0.99	0.6174
Retail (Building Supply)	15	1.54	18.08%	13.48%	1.36	5.00%	1.43	0.7107
Retail (Distributors)	85	0.97	45.74%	12.21%	0.73	3.52%	0.75	0.6391
Retail (General)	17	0.90	21.34%	12.48%	0.78	4.66%	0.81	0.5433
Retail (Grocery and Food)	14	0.24	94.34%	13.52%	0.14	5.82%	0.15	0.4890
Retail (Online)	75	1.16	7.15%	2.93%	1.11	2.75%	1.14	0.7481

Источник: https://www.audit-it.ru/articles/msfo/a24744/1011376.html

При расчете долгового коэффициента Beta (β) ставка налога на прибыль принимается на уровне 20,0%. Таким образом, для дальнейших расчетов рычаговая Beta составит βi:
BI = 1,01 X [1 + (1 - 0,2) X 0,2134] = 0,913

РЫНОЧНАЯ ПРЕМИЯ ЗА РИСК (RM - RF).

Рыночная премия за риск (цена риска) представляет собой разницу между ожидаемой доходностью рыночного портфеля и безрисковой процентной ставкой. Согласно сложившейся практике, в качестве рыночной премии за риск принимается разница между среднеарифметической доходностью акций и облигаций на американском фондовом рынке за период с 1969 по 2018 гг. (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/).

По указанным данным, рыночная премия за риск составляет 4%.

Ниже приведены копии интернет-страниц сайта damodaran.com с определением размера рыночной премии за риск:

pages.stern.nyu.edu Damodaran Online: Home Page for Aswath Damodaran

1992	7.49%	3.43%	9.36%	12.17%	$ 40,451.51	$ 1,107.47	$ 1,910.30	$ 6,241.54	4.06%	-1.87%
1993	9.97%	3.00%	14.21%	16.43%	$ 44,483.33	$ 1,140.67	$ 2,181.77	$ 7,267.12	6.97%	-4.24%
1994	1.33%	4.25%	-8.04%	-1.32%	$ 45,073.14	$ 1,189.11	$ 2,006.43	$ 7,171.25	-2.92%	9.36%
1995	37.20%	5.49%	23.48%	20.16%	$ 61,838.19	$ 1,254.39	$ 2,477.55	$ 8,616.71	31.71%	13.71%
1996	22.68%	5.01%	1.43%	4.79%	$ 75,863.69	$ 1,317.18	$ 2,512.94	$ 9,029.67	17.68%	21.25%
1997	33.10%	5.06%	9.94%	11.83%	$ 100,977.34	$ 1,383.84	$ 2,762.71	$ 10,098.32	28.04%	23.16%
1998	28.34%	4.78%	14.92%	7.95%	$ 129,592.25	$ 1,449.94	$ 3,174.95	$ 10,900.68	23.56%	13.42%
1999	20.89%	4.64%	-8.25%	0.84%	$ 156,658.05	$ 1,517.20	$ 2,912.88	$ 10,992.59	16.25%	29.14%
2000	-9.03%	5.82%	16.66%	9.33%	$ 142,508.98	$ 1,605.45	$ 3,398.03	$ 12,018.16	-14.85%	-25.69%
2001	-11.85%	3.39%	5.57%	7.82%	$ 125,622.01	$ 1,659.84	$ 3,587.37	$ 12,957.88	-15.24%	-17.42%
2002	-21.97%	1.60%	15.12%	12.18%	$ 98,027.82	$ 1,686.44	$ 4,129.65	$ 14,535.88	-23.57%	-37.08%
2003	28.36%	1.01%	0.38%	13.53%	$ 125,824.39	$ 1,703.49	$ 4,145.15	$ 16,502.87	27.34%	27.98%
2004	10.74%	1.37%	4.49%	9.89%	$ 139,341.42	$ 1,726.86	$ 4,331.30	$ 18,134.78	9.37%	6.25%
2005	4.83%	3.15%	2.87%	4.92%	$ 146,077.85	$ 1,781.19	$ 4,455.50	$ 19,026.57	1.69%	1.97%
2006	15.61%	4.73%	1.96%	7.05%	$ 168,884.34	$ 1,865.39	$ 4,542.87	$ 20,367.63	10.89%	13.65%
2007	5.48%	4.35%	10.21%	3.15%	$ 178,147.20	$ 1,946.59	$ 5,006.69	$ 21,009.29	1.13%	-4.73%
2008	-36.55%	1.37%	20.10%	-5.07%	$ 113,030.22	$ 1,973.16	$ 6,013.10	$ 19,945.02	-37.92%	-56.65%
2009	25.94%	0.15%	-11.12%	23.33%	$ 142,344.87	$ 1,976.12	$ 5,344.65	$ 24,598.10	25.79%	37.05%
2010	14.82%	0.14%	8.46%	8.35%	$ 163,441.94	$ 1,978.82	$ 5,796.96	$ 26,651.51	14.68%	6.36%
2011	2.10%	0.05%	16.04%	12.58%	$ 166,871.56	$ 1,979.86	$ 6,726.52	$ 30,005.47	2.05%	-13.94%
2012	15.89%	0.09%	2.97%	10.12%	$ 193,388.43	$ 1,981.56	$ 6,926.40	$ 33,043.43	15.80%	12.92%
2013	32.15%	0.06%	-9.10%	-1.06%	$ 255,553.31	$ 1,982.72	$ 6,295.79	$ 32,694.52	32.09%	41.25%
2014	13.52%	0.03%	10.75%	10.38%	$ 290,115.42	$ 1,983.36	$ 6,972.34	$ 36,089.82	13.49%	2.78%
2015	1.38%	0.05%	1.28%	-0.70%	$ 294,115.79	$ 1,984.40	$ 7,061.89	$ 35,838.08	1.33%	0.09%
2016	11.77%	0.32%	0.69%	10.37%	$ 328,742.28	$ 1,990.70	$ 7,110.65	$ 39,552.74	11.46%	11.08%
2017	21.61%	0.93%	2.80%	9.72%	$ 399,768.64	$ 2,009.23	$ 7,309.87	$ 43,398.81	20.67%	18.80%
[illegible]	[illegible]	1.94%	-0.02%	-2.76%	$ 382,870.94	$ 2,048.20	$ 7,308.65	$ 42,199.86	-6.17%	-4.21%
[illegible]	[illegible]	1.55%	9.64%	15.33%	$ 502,371.39	$ 2,079.94	$ 8,012.89	$ 48,668.87	29.66%	21.58%
2020	18.01%	0.09%	11.33%	10.41%	$ 592,868.15	$ 2,081.82	$ 8,920.90	$ 53,736.05	17.92%	6.68%

Найти в Яндексе Копировать В заметки

Источник: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/

Результаты многочисленных исследований свидетельствуют о том, что у мелких компаний норма прибыли выше, чем у более крупных компаний. Так крупная компания имеет более легкий доступ к финансовым рынкам при необходимости привлечения дополнительных ресурсов, а также отличается большей стабильностью бизнеса, по сравнению с малыми компаниями.

Результаты исследований в этой области ежегодно обновляются и приводятся онлайн сервисом по подписке под названием The Cost of Capital Navigator (https://www.dpcostofcapital.com/).

Согласно приведенному выше источнику, исторический показатель премии за риск в 2020 году составляет 4,84%.

Премии за страновой риск.

Премия за страновой риск отражает дополнительный доход, который ожидает инвестор за риск, связанный с вложениями в акции российских компаний, по сравнению с компаниями США. Страновой риск связан с неопределенностью получения доходов, которая вызвана возможностью изменения политической или экономической ситуации в стране.

Для расчета премии за страновой риск можно использовать сведения, опубликованные на сайте А. Дамодарана (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html).

Согласно указанному источнику информации, размер премии за страновой риск для России (дата последнего обновления данных – январь 2021) составляет 2,13%.

pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Country Default Spreads and Risk Premiums

Last updated: January 8, 2021

This table summarizes the latest bond ratings and appropriate default spreads for different countries. While you can use these numbers as rough estimates of country risk premiums, you may want to modify the premia to reflect the additonal risk of equity markets. To estimate the long term country equity risk premium, I start with a default spread, which I obtain in one of two ways:
(1) I use the local currency sovereign rating (from Moody's: www.moodys.com) and estimate the default spread for that rating (based upon traded country bonds) over a default free government bond rate. For countries without a Moody's rating but with an S&P rating, I use the Moody's equivalent of the S&P rating. To get the default spreads by sovereign rating, I use the CDS spreads and compute the average CDS spread by rating. Using that number as a basis, I extrapolate for those ratings for which I have no CDS spreads.
(2) I start with the CDS spread for the country, if one is available and subtract out the US CDS spread, since my mature market premium is derived from the US market. That difference becomes the country spread. For the few countries that have CDS spreads that are lower than the US, I will get a negative number.
You can add just this default spread to the mature market premium to arrive at the total equity risk premium. I add an additional step. In the short term especially, the equity country risk premium is likely to be greater than the country's default spread. You can estimate an adjusted country risk premium by multiplying the default spread by the relative equity market volatility for that market (Std dev in country equity market/Std dev in country bond). Sicnce government bonds are not available or traded in most countries, I approximate the relative equity market volatility by estimating the standard deviations in two indices, the S&P emerging market equity index (for equities) and the S&P emerging market government bond index (for government bonds), and using that ratio for all countries to estimate the additional country risk premium. Finally, I add that country risk premium to my estimate of a mature market equity risk premium, for which I use the implied equity ris premium of the S&P 500.

Country	Africa	Moody's rating	*Rating-based Default Spread*	*Total Equity Risk Premium*	*Country Risk Premium*
Abu Dhabi	Middle East	Aa2	0.44%	5.20%	0.48%
Albania	Eastern Europe & Russia	B1	3.98%	9.08%	4.36%
Andorra (Principality of)	Western Europe	Caa1	6.63%	11.98%	7.26%
Angola	Africa	Caa1	6.63%	11.98%	7.26%
Argentina	Central and South America	Ca	10.60%	16.34%	11.62%
Armenia	Eastern Europe & Russia	Ba3	3.18%	8.21%	3.49%
Aruba	Caribbean	Baa1	1.41%	6.27%	1.55%
Australia	Australia & New Zealand	Aaa	0.00%	4.72%	0.00%
Austria	Western Europe	Aa1	0.35%	5.10%	0.38%
Azerbaijan	Eastern Europe & Russia	Ba2	2.65%	7.63%	2.91%
Bahamas	Caribbean	Ba2	2.65%	7.63%	2.91%
Bahrain	Middle East	B2	4.86%	10.05%	5.33%
Panama	Central and South America	Baa1	1.41%	6.27%	1.55%
Papua New Guinea	Asia	B2	4.86%	10.05%	5.33%
Paraguay	Central and South America	Ba1	2.21%	7.14%	2.42%
Peru	Central and South America	A3	1.06%	5.88%	1.16%
Philippines	Asia	Baa2	1.68%	6.56%	1.84%
Poland	Eastern Europe & Russia	A2	0.75%	5.54%	0.82%
Portugal	Western Europe	Baa3	1.95%	6.85%	2.13%
Qatar	Middle East	Aa3	0.53%	5.31%	0.59%
Ras Al Khaimah (Emirate of)	Middle East	Aaa	0.00%	4.72%	0.00%
Romania	Eastern Europe & Russia	Baa3	1.95%	6.85%	2.13%
Russia	Eastern Europe & Russia	Baa3	1.95%	6.85%	2.13%
Rwanda	Africa	B2	4.86%	10.05%	5.33%

http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html.

ПРЕМИЯ ЗА СПЕЦИФИЧЕСКИЙ РИСК.

Премия за специфический риск отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в конкретное предприятие или конкретную генерирующую единицу. Премия за специфический риск оцениваемой компании может варьироваться в пределах от 0 до 5%.

Основными критериями, оказывающими влияние на специфический риск, являются: зависимость от ключевых сотрудников, зависимость от основных поставщиков и клиентов, эффективность корпоративного управления, состояние основных фондов, перспективы развития бизнеса.

Учитывая банкнотное состояние Общества премия составит 5%.

После определения всех необходимых составляющих для расчета стоимости собственного капитала рассчитаем ставку CAPM:

De = 1,97% + 0,913 x 4% + 4,84% + 3,13% +5% = 19,85%

Ставка CAPM, рассчитанная с учетом описанных выше компонентов, представляет собой требуемую ставку доходности для денежного потока, номинированного в долларах США.

Для возможности дисконтирования денежного потока, номинированного в рублях, необходимо полученную ставку скорректировать на валюту денежного потока, то есть долларовую ставку нужно перевести в рублевую.

Пересчет долларовой ставки в рублевую производится по следующей формуле:
DРУБ = (1 + DДОЛЛ) X (1 + RРУБ) / (1 + RДОЛЛ) - 1
где

- D*руб* – ставка дисконтирования для рублевого денежного потока;
- Dдолл – ставка дисконтирования для долларового денежного потока;
- r*руб* – доходность по рублевым государственным ценным бумагам;
- rдолл – доходность по еврооблигациям России, номинированным в долл. США.

Доходность российских облигаций в долларах принята на уровне суммарного значения установленной безрисковой ставки и премии за страновой риск и составляет 1,97%+2,13% = 4,1%.

Доходность российских облигаций в рублях принята как значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций по состоянию на дату оценки со сроком погашения 30 лет (https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/), которое составляет 8,12%.

Рублевая ставка составит:
DРУБ = (1 + 16,3%) X (1 + 8,04) / (1 + 5,68%) - 1 = 24,4%

Для определения средневзвешенной стоимости капитала осталось определить стоимость заемного капитала, а также доли собственного и заемного капитала.

В качестве стоимости заемного капитала может быть принята средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на срок от 3 лет.

Согласно указанному источнику, величина средневзвешенной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на срок от 3 лет составляет 7,97%.

ЗАЩИЩЕННЫЙ ПРОСМОТР Будьте осторожны: файлы из Интернета могут содержать вирусы. Если вам не нужно изменять этот документ, лучше работать с ним в режиме защищенного просмотра. Разрешить редактирование

I96 | 7,69

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях*
(в целом по Российской Федерации)

% годовы

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	выше 3 лет	свыше 1 года
Июль 2020	5,12	7,34	7,91	4,84	6,27	7,76	7,08	7,42	10,41	9,55	9,77	4,51	7,43	8,37	7,59	8,01
Август 2020	4,94	6,97	7,94	4,22	6,02	6,87	7,20	6,99	9,80	9,41	9,58	3,96	6,73	8,52	7,57	8,10
Сентябрь 2020	4,97	7,40	7,96	4,67	6,15	6,70	7,04	6,81	5,61	9,25	9,31	4,51	6,95	8,47	7,71	8,10
Октябрь 2020	4,77	7,20	7,80	5,81	6,02	7,15	6,89	7,04	8,70	9,15	9,23	5,65	7,92	8,43	7,88	8,17
Ноябрь 2020	4,69	7,22	7,72	6,06	5,94	7,54	5,64	6,58	8,60	9,37	8,98	6,60	8,26	8,46	7,63	8,03
Декабрь 2020	4,71	7,30	7,60	7,04	6,25	7,11	6,48	6,77	5,73	9,04	8,85	7,81	8,10	8,22	7,12	7,61
Январь 2021	4,77	6,92	7,33	7,01	6,10	7,31	6,58	6,98	6,03	8,87	8,60	8,05	8,23	7,91	6,98	7,49
Февраль 2021	4,73	6,96	7,65	6,67	6,01	7,75	6,67	7,23	5,80	9,12	8,61	7,81	8,04	8,16	6,95	7,50
Март 2021	4,70	7,34	7,49	6,74	6,03	7,39	6,58	6,98	6,54	8,69	8,53	7,58	7,99	8,03	7,07	7,57
Апрель 2021	4,94	7,12	7,73	6,18	6,11	7,48	6,56	7,08	8,96	8,84	8,51	7,70	8,27	7,67	7,27	7,46
Май 2021	5,38	7,90	7,88	6,74	6,49	7,62	6,69	7,21	8,44	8,77	8,51	7,96	8,35	8,54	6,92	7,69
Июнь 2021	5,65	7,87	8,09	6,43	6,65	7,87	7,35	7,64	6,94	8,87	8,69	8,15	8,36	8,82	8,21	8,52
Июль 2021	6,02	8,04	8,51	7,94	7,21	8,16	7,15	7,69	8,83	9,15	8,93	8,61	8,86	9,11	7,97	8,52

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце.
Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

Доля собственного капитала определяется по формуле:
We = 1 / (1 + D/E)
Тогда значение доли собственного капитала составит:
We = 1 / (1 + 21,34%) = 0,824
Значение доли заемного капитала составит:
Wd = 1 - 0,705 = 0,175

Определенные выше составляющие позволяют определить средневзвешенную стоимость капитала (WACC):
WACC = (1 - 0,2) x 0,0797 x 0,175 + 0,244 x 0,824
WACC = 21,2%

<u>Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка составит:</u>

СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	370000	370000	370000	370000	370000	.....	370000
Срок аренды	1	2	3	4	5	.....	49
Ставка дисконтирования	0,825082508	0,6808	0,56168411	0,46343574	0,38237272	....	8,098E-05
Стоимость с уче-	305280,5281	251882	207823,122	171471,223	141477,9065	.....	29,962176

том ставки дисконтирования							
ИТОГО, округленно							1 745 100

4.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому на завершающем этапе оценки встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости. При этом необходимо учитывать, что каждый из подходов имеет свои достоинства и недостатки.

Выбор итоговой оценки стоимости зависит во многом от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Согласование результатов, полученных различными подходами, проводился путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности. При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциального инвестора и продавца:

Затратный подход. *При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).* **Данный подход не применялся**.

Сравнительный подход *представлен методом сравнительного анализа объектов-аналогов. Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях.*

Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, поэтому вес присваиваем немного больший чем затратному подходу 53%.

Доходный подход *не применялся.*

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$C_p = C_з \times Q_1 + C_c \times Q_2 + C_д \times Q_3$$

Где:

Ср – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

Сз, Сс, Сд – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Расчет доходным подходом не производился, следовательно, Сд = 0.

Итоговое значение величины арендной платы за объект аренды, представлен в Таблице 29.

Таблица 3.5

Весовые коэффициенты для объекта оценки «Незавершенное строительством нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:128, назначение: не определено, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 24618 кв.м.»

№ п/п	Критерии	Сравнительный подход, %	Затратный подход, %	Доходный подход, %
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	0	100	0
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	0	100	0
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	100	0

№ п/п	Критерии	Сравнительный подход, %	Затратный подход, %	Доходный подход, %
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	0	100	0
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца	0	100	0
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0
7	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	0	100	0
8	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06+07)	0	**700**	0
9	Удельные весовые показатели, % (07/6)	0,00	**100**	0,00

Весовые коэффициенты для объекта оценки «Нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:453, назначение: нежилое, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 40,3 кв.м.»

№ п/п	Критерии	Затратный подход, %	Сравнительный подход (сравнение арендных ставок), %	Доходный подход, %
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	0	100	0
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	0	100	0
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	100	0
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	0	100	0
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца	0	100	0
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0
7	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	0	100	0
8	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06+07)	**0**	**700**	0
9	Удельные весовые показатели, % (07/6)	**0,00**	**100**	0,00

Таблица 10 – Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость в рамках затратного подхода (метод сравнительной единицы), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках сравнительного подхода (метод сравнимых продаж), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках доходного подхода (метод прямой капитализации доходов), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	Незавершенное строительством нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:128, назначение: не определено, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 24618 кв.м Общая долевая собственность, доля в праве 40/100	**38 088 800**	**100%**	не применялся	0%	не применялся	0%	**38 088 800**
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 34:34:010045:453, назначение: нежилое, вид разрешенного использования: данные отсутствуют, площадь 40,3 кв.м.»	не применялся	0%	**2 443 500**	**100%**	не применялся	0%	**2 443 500**

3	Право аренды на срок аренды земельного участка: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального комплекса, кад.№ 34:34:010045:335, общей площадью 14 281м2, расположенный по адресу: г. Волгоград, пр-кт В.И. Ленина, д.144.	не применялся	0%	1 745 100	100%	не применялся	0%	1 745 100
	Итого рыночная стоимость, руб.							42 277 400

Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) итоговая величина стоимость Объекта составляет (округленно до сотен рублей) без НДС:

42 277 400 (Сорок два миллиона двести семьдесят семь тысяч четыреста) рублей.

4.6 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Данная декларация Заявление лично фиксирует подтверждение оценщиками того, что:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщиков;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщики, а также оценочная фирма и ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщиков, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации СМАО, членами которой являются оценщики;
- образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- оценщики лично произвели обследование оцениваемого имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик Сарычев О.В.

Генеральный директор
ООО «Кулон» Новинская Е.В.

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994г. №51-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996г. №14-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 36-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. № 117-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Федеральные стандарты оценки (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»:
   - ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №287,
   - ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №288,
   - ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №289,
   - ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости» от 15.08.2008г. (с изм. и доп. от 18.02.2011г.) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://smao.ru/files/File/11/111333.doc.

УЧЕБНАЯ ЛИТЕРАТУРА И СТАТЬИ

8. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. – Москва: Кнорус, 2007.
9. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владимирский государственный университет, 2007 // http://www.cfin.ru.
10. Ковалев А. П. Оценка недвижимости. – М.: Академия оценки, 1996.
11. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. – Спб.: Издательство «МКС», 2003.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997.
13. Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004.
14. Федотова М.А., Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: «Финансы и статистика», 2002.
15. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.
16. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)/ Под ред. Кошкина В.И. – М.: «ИКФ «ЭКМОС», 2002.
17. Болотских В.В. (ООО фирма «КОЛОР», г. Прокопьевск). К вопросу расчета внешнего износа промышленных имущественных комплексов. // http://www.cmpo.ru.
18. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №15/ под. ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. – Москва: Научно Практический Центр Профессиональной оценки, 2014

ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ:

19. Журнал «Эксперт».
20. Газета «Моя реклама».

ИНТЕРНЕТ-САЙТЫ:

21. http://www.ocenchik.ru/
22. http://expert.ru/
23. http://raexpert.ru/
24. http://www.economy.gov.ru/
25. http://www.gks.ru/
26. http://www.tulastat.gks.ru/
27. http://www.rosrealt.ru/
28. https://www.avito.ru/

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

ГЛОССАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытом рынке 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 сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации – норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Документы оценщика

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 274

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 687969

Настоящий диплом выдан Сарычеву Олегу Викторовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „12" февраля 2004 г. по „04" сентября 2004 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском международном институте эконометрики, информатики, финансов и права (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „04" сентября 2004 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Сарычева Олега Викторовича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

М.П. Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2004

МПФ Гознака, 1996.

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 сентября 2007 года
дата включения в реестр

747
№ согласно реестра

Сарычев Олег Викторович

паспорт 7002 607303, выдан УВД Центрального района
г. Тулы 30.04.2002 г., код подразделения 712-001,
зарегистрирован: г. Тула, ул. Рязанская, д. 24, кв. 49

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОГРН 1057746000102 "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков" Non-commercial Partnership "Self-Regular Interregional Expert's Association" МОСКВА

Н.Н.Бабичева

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

Подогнать страницу по размеру окна

т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1 982980556
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (658846, г. Барнаул, пр-т Калинина, д. 64, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/771601001, р/с: 40701810401400000014 в АО «АЛЬФА-БАНК», БИК: 044525593, корр.счет: 30101810200000000593, именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «07» мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя.

г. Барнаул **Дата выдачи полиса «24» июня 2021 г.**

Страхователь:	Ф.И.О.: Сарычев Олег Викторович, Дата рождения: 29.08.1975 г. Адрес по месту регистрации: 300012, Тульская область, г. Тула, ул. Клюева, д. 4, кв. 3 Паспорт: 7020 978249, выдан: УМВД России по Тульской области, 14.09.2020 г. Член СРО оценщиков: НП «СМАО» E-mail: sarol@bk.ru тел.: +7(910)075-45-45	
Представитель страховщика:	Проскурин Олег Викторович	Код: 19377823

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **25.06.2021** г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут **24.06.2022** г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с **25.06.2021** г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	**300 000,00 (триста тысяч) рублей**
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением подвижной оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	**1 000,00 (одна тысяча) рублей**
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по **24.06.2021** г. включительно

Страхователь _____/Сарычев О.В./ Страховщик _____/Бусаева О.В./ - 1 -

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1, оф.411 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027148-1 «03» августа 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сарычеву Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «03» августа 2021 г. № 211

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «03» августа 2024 г.

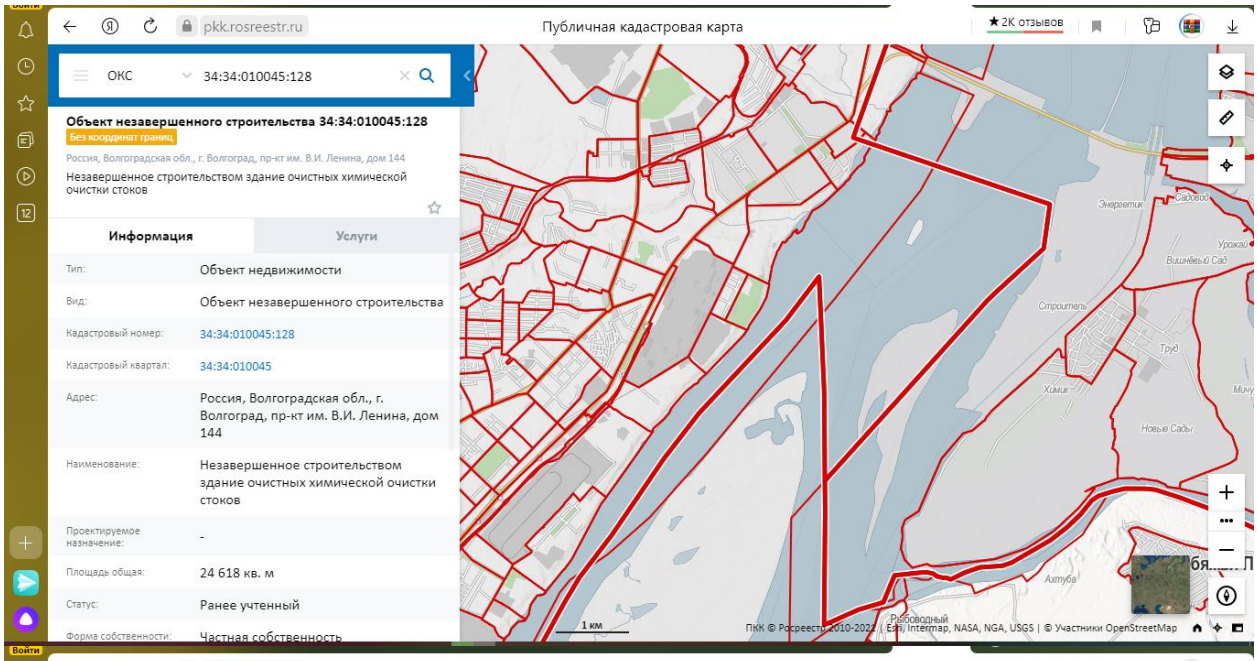
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. *Рыночная и иная информация*

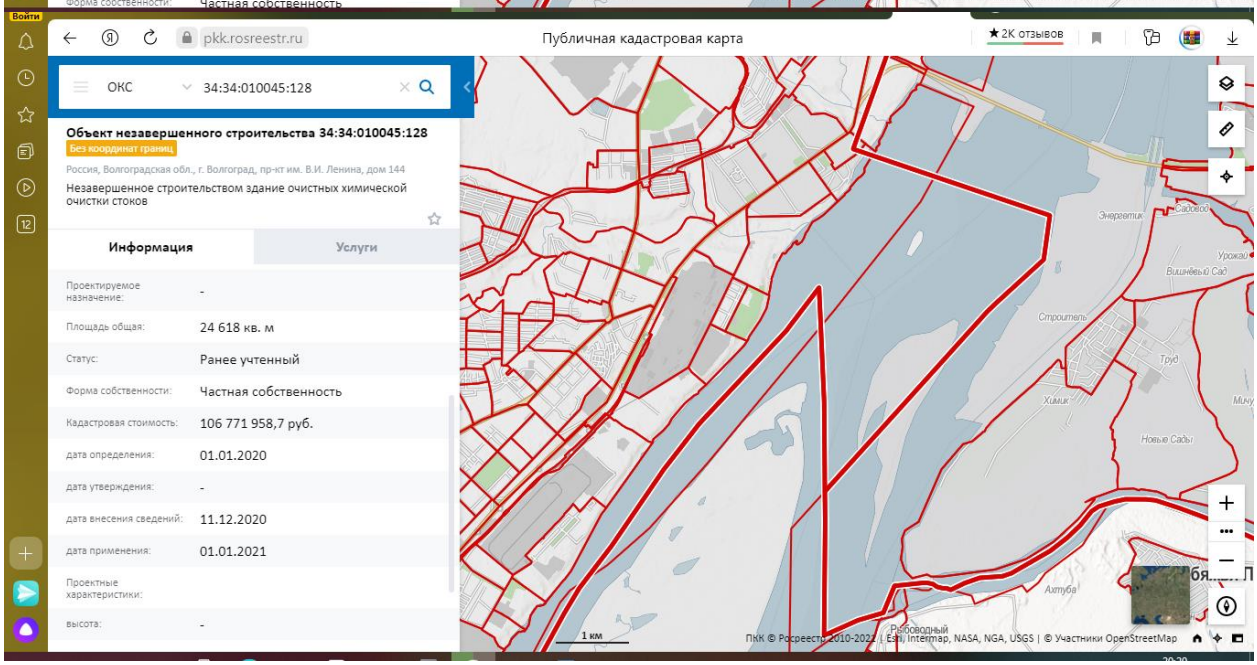
ФСО №7:

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

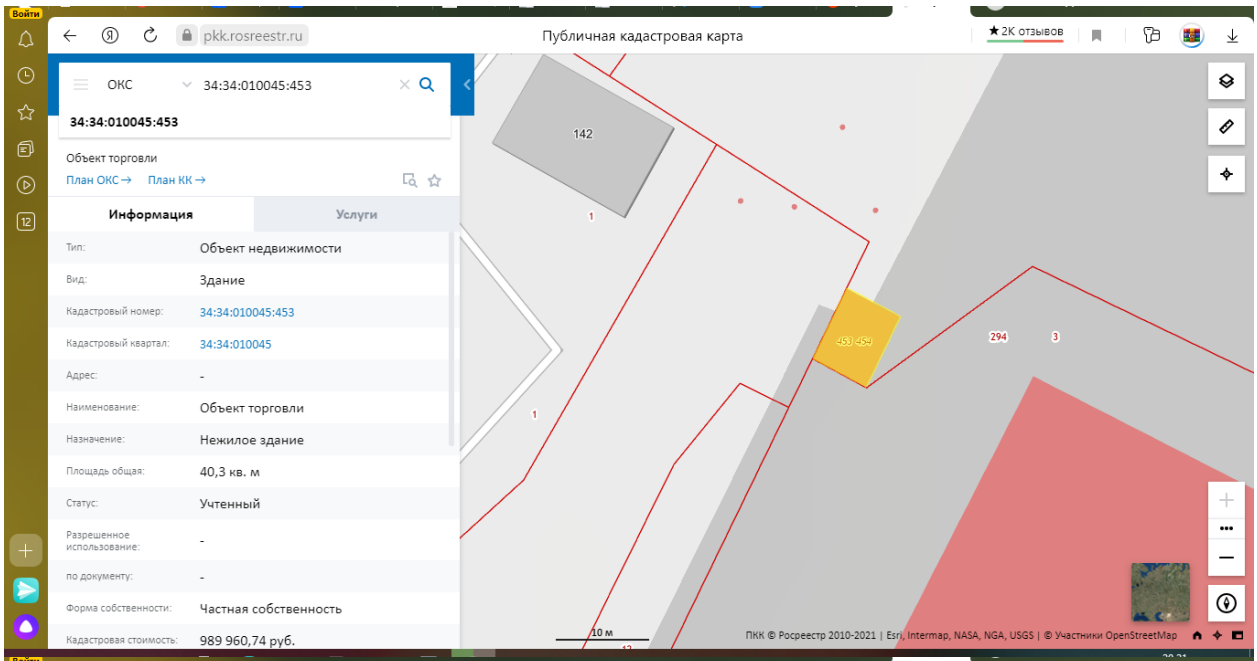
б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

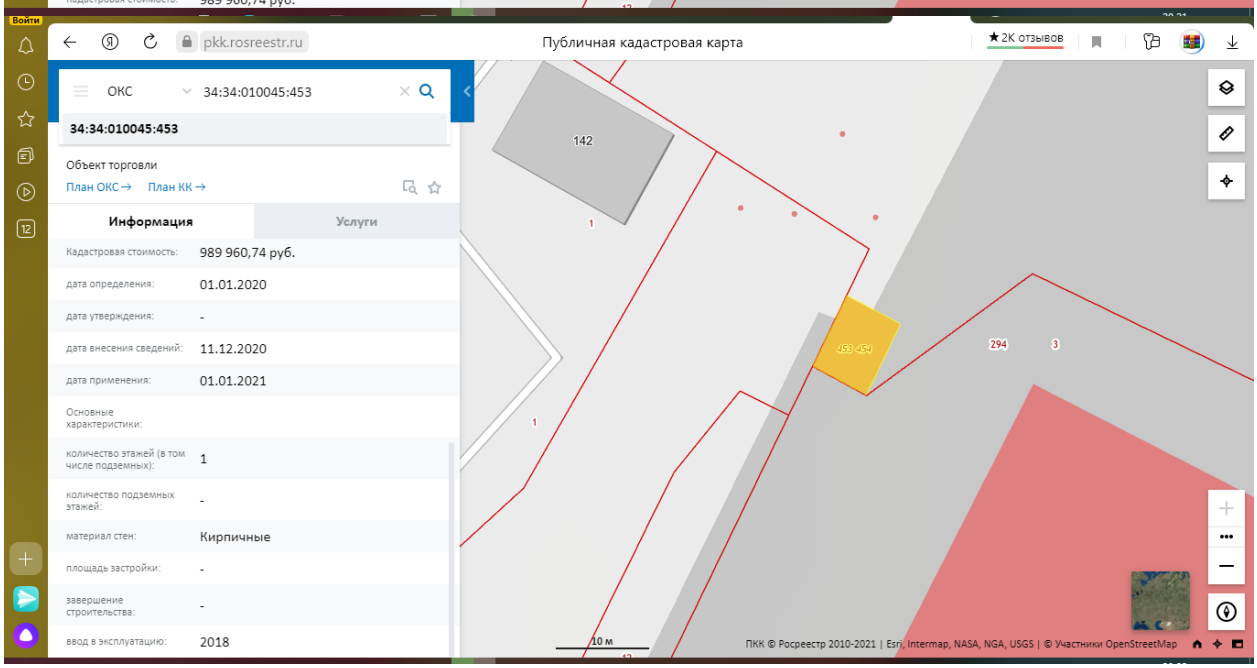
в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;





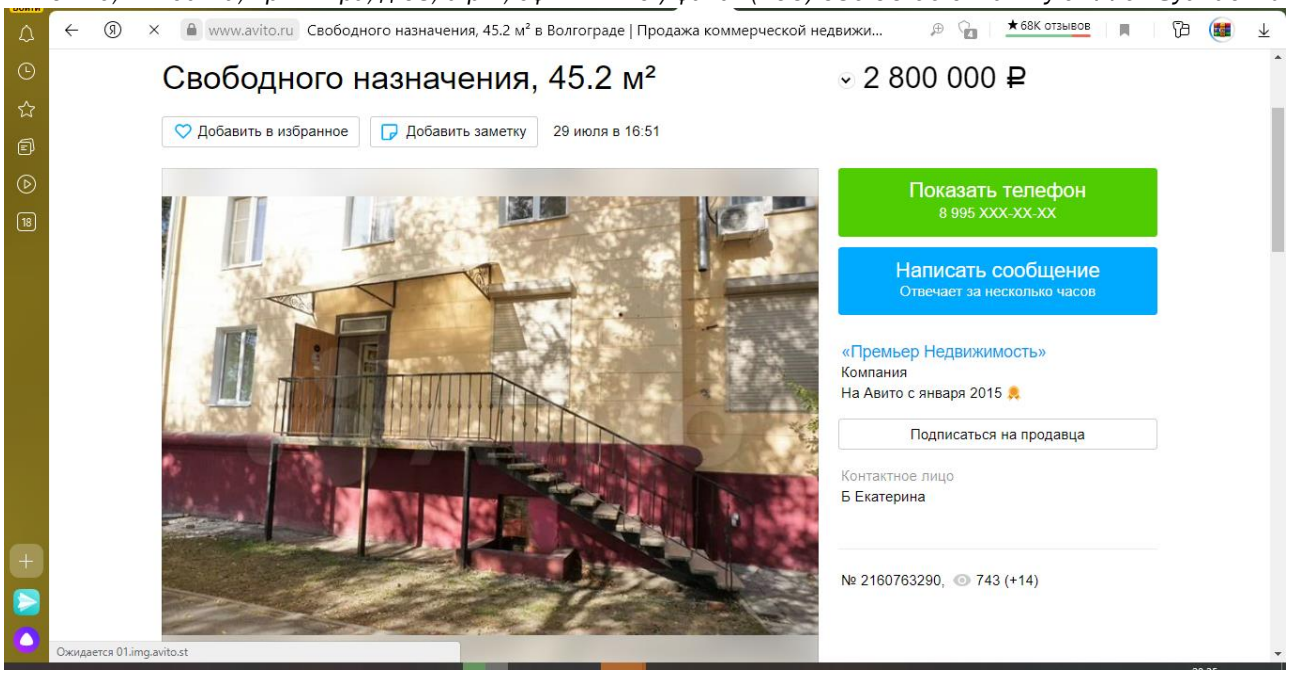
Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, дом 144

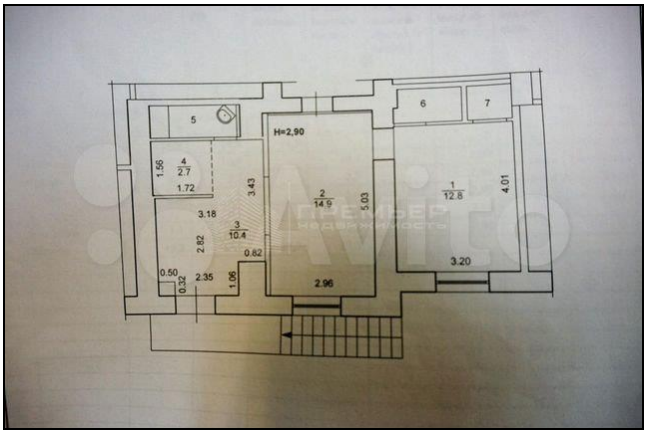


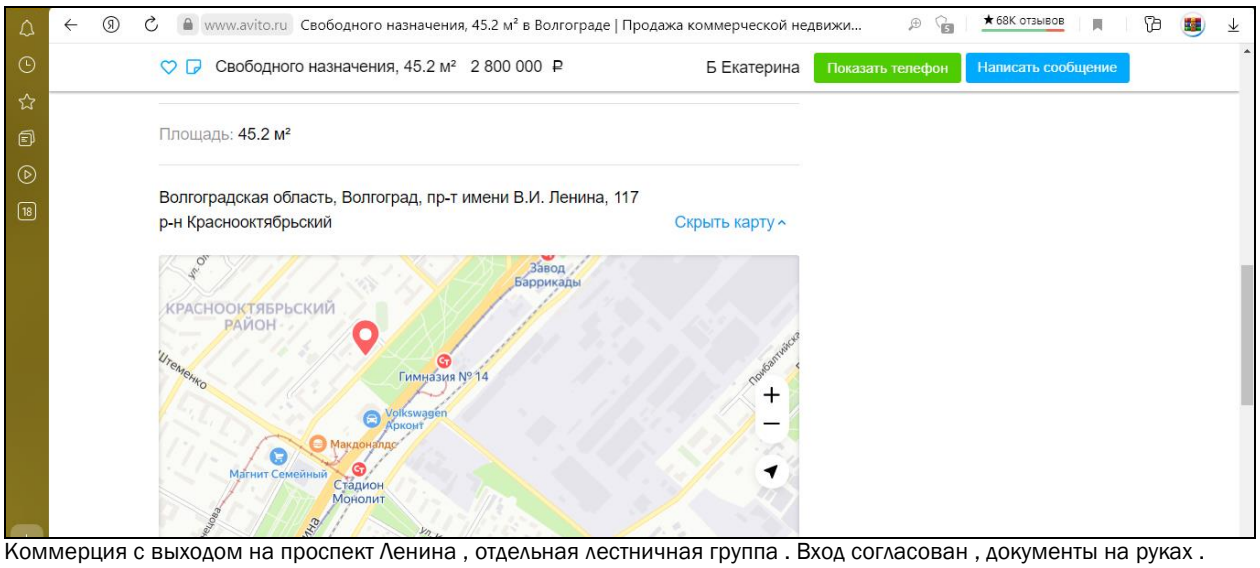


Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пр-кт им. В.И. Ленина, дом 144. Объект торговли

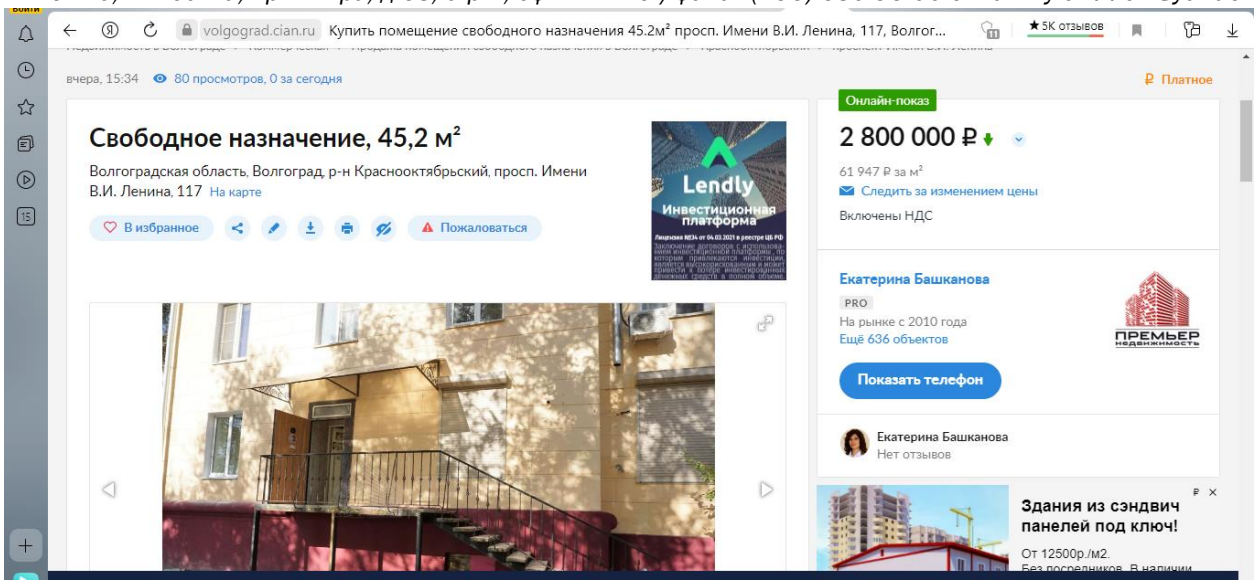
.

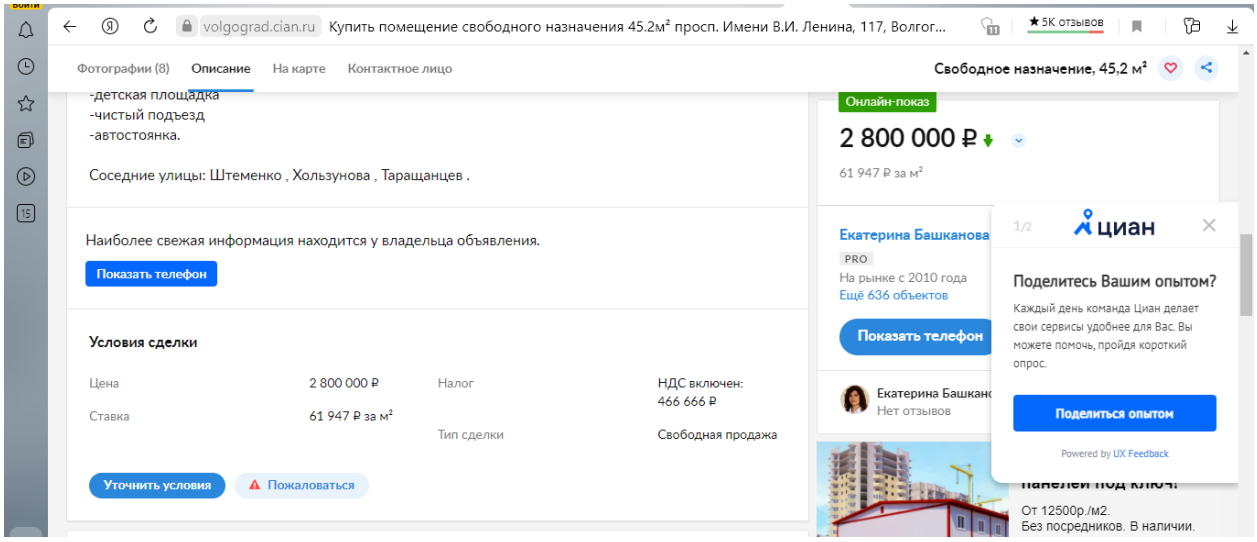




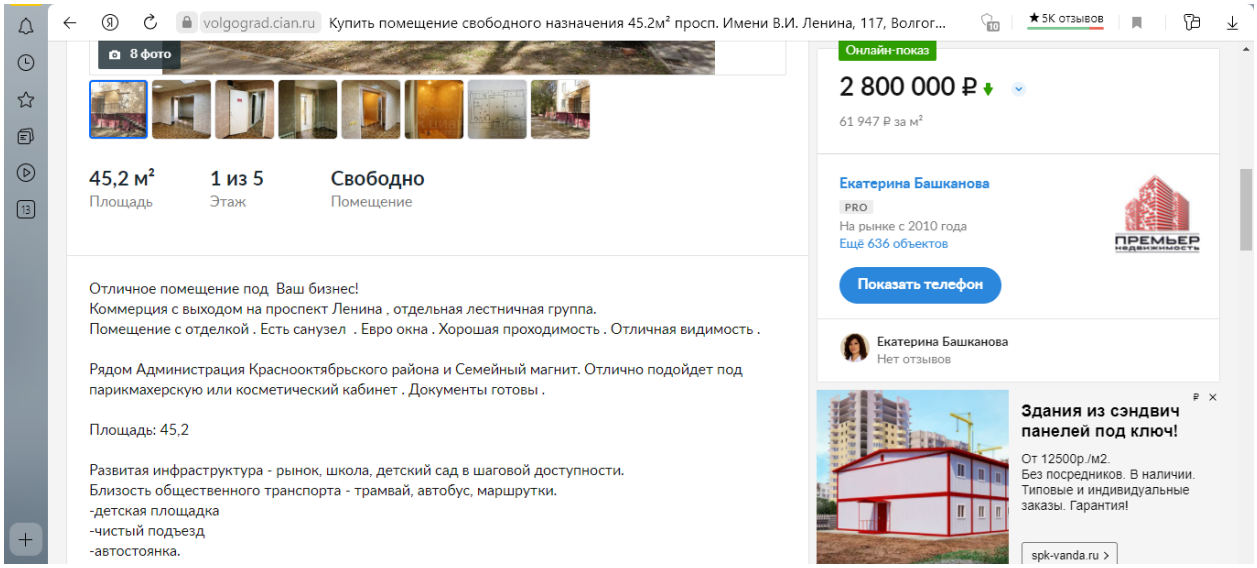


Коммерция с выходом на проспект Ленина , отдельная лестничная группа . Вход согласован , документы на руках .
Помещение с отделкой . Есть санузел . Евро окна.
Хорошая проходимость . Отличная видимость . Рядом Администрация Краснооктябрьского района и Семейный магнит.
Отлично подойдет под парикмахерскую или косметический кабинет .
Документы готовы.
Площадь: 45,2.
Развитая инфраструктура - рынок, школа, детский сад в шаговой доступности.
Близость общественного транспорта - трамвай, автобус, маршрутки. -детская площадка -чистый подъезд -автостоянка.
Соседние улицы: Штеменко , Хользунова , Таращанцев.
https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.2_m_2160763290\\





https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/247696431/



volgograd.cian.ru Купить помещение свободного назначения 45.2м² просп. Имени В.И. Ленина, 117, Волгог...

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 45,2 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	2 800 000 ₽	Налог	НДС включен: 466 666 ₽
Ставка	61 947 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Волгоградская область, Волгоград, р-н Краснооктябрьский, просп. Имени В.И. Ленина, 117

Онлайн-показ

2 800 000 ₽

61 947 ₽ за м²

Екатерина Башканова
PRO
На рынке с 2010 года
Ещё 636 объектов

Показать телефон

Екатерина Башканова
Нет отзывов

volgograd.cian.ru Купить помещение свободного назначения 45.2м² просп. Имени В.И. Ленина, 117, Волгог...

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 45,2 м²

О доме

Год постройки	1955	Этажность	5
Материалы стен	Кирпичный	Подъездов	4
Аварийный	Нет	Квартир	62

Экспорт Печать Пожаловаться

Екатерина Башканова PRO
На рынке с 2010 года
Ещё 636 объектов

Показать телефон

Екатерина Башканова
Нет отзывов

Здания из сэндвич панелей под ключ!
От 12500р./м2.
Без посредников. В наличии.
Типовые и индивидуальные заказы. Гарантия!
spk-vanda.ru >

www.avito.ru Продам Помещение свободного назначения, 292.30 м² в Волгограде | Продажа ко...

Волгоград · ... · ... · Купить · Помещение свободного назначения

Продам Помещение свободного назначения, 292.30 м²

11 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 14 июля в 22:38

Показать телефон
8 937 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

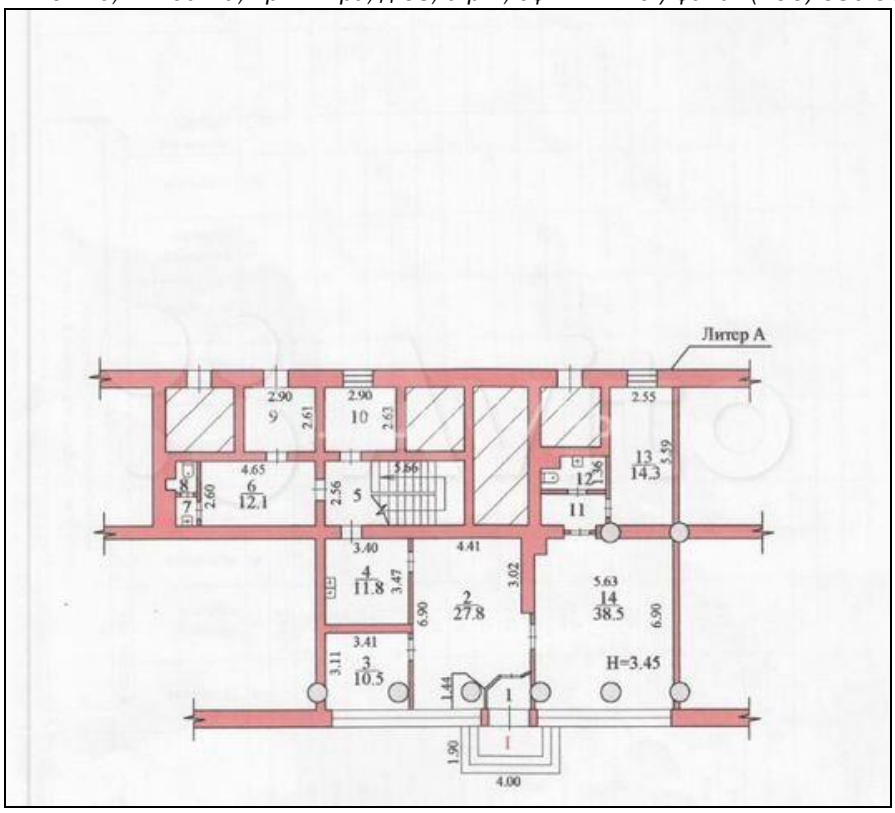
Больше Жилья
Компания

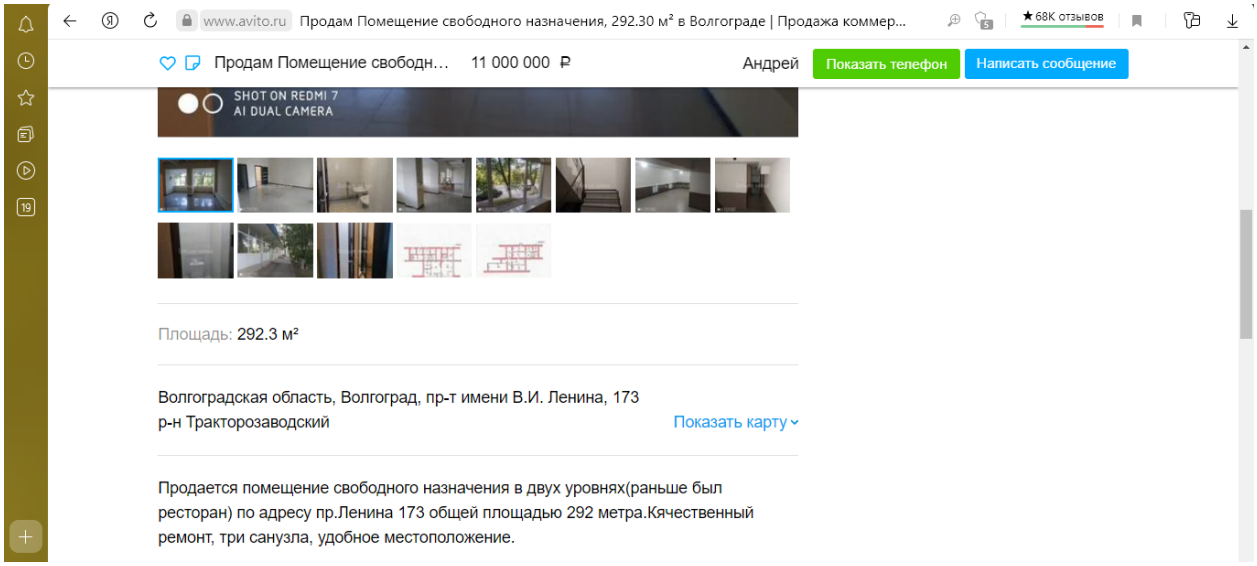
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

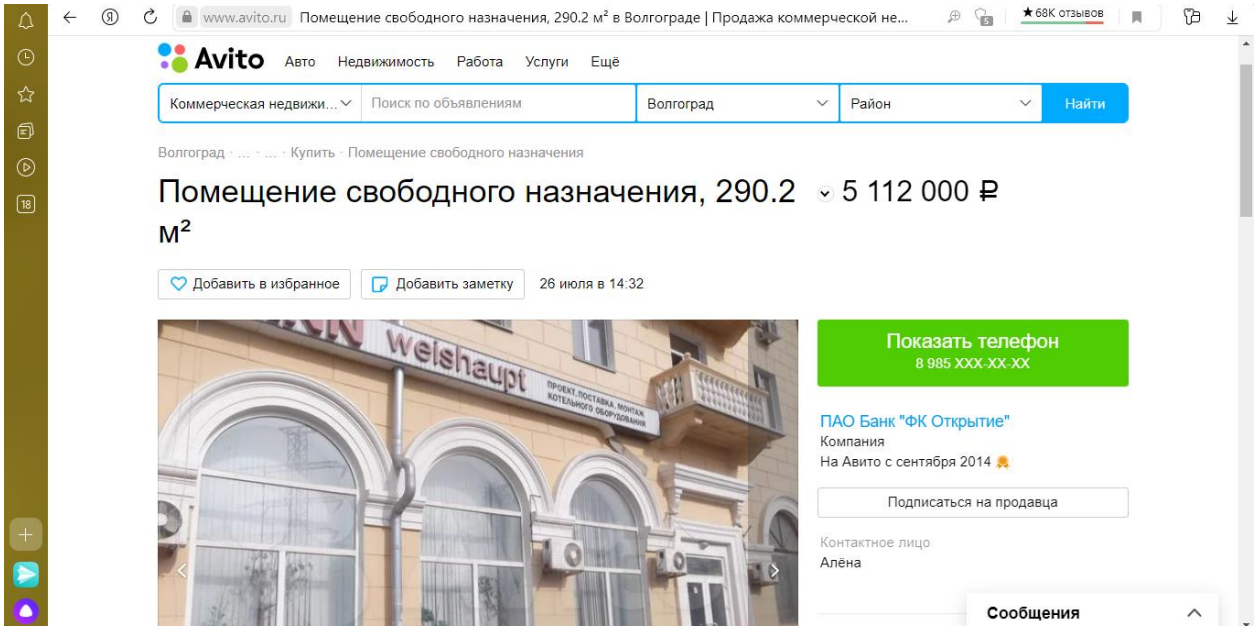
№ 1939680935, 31

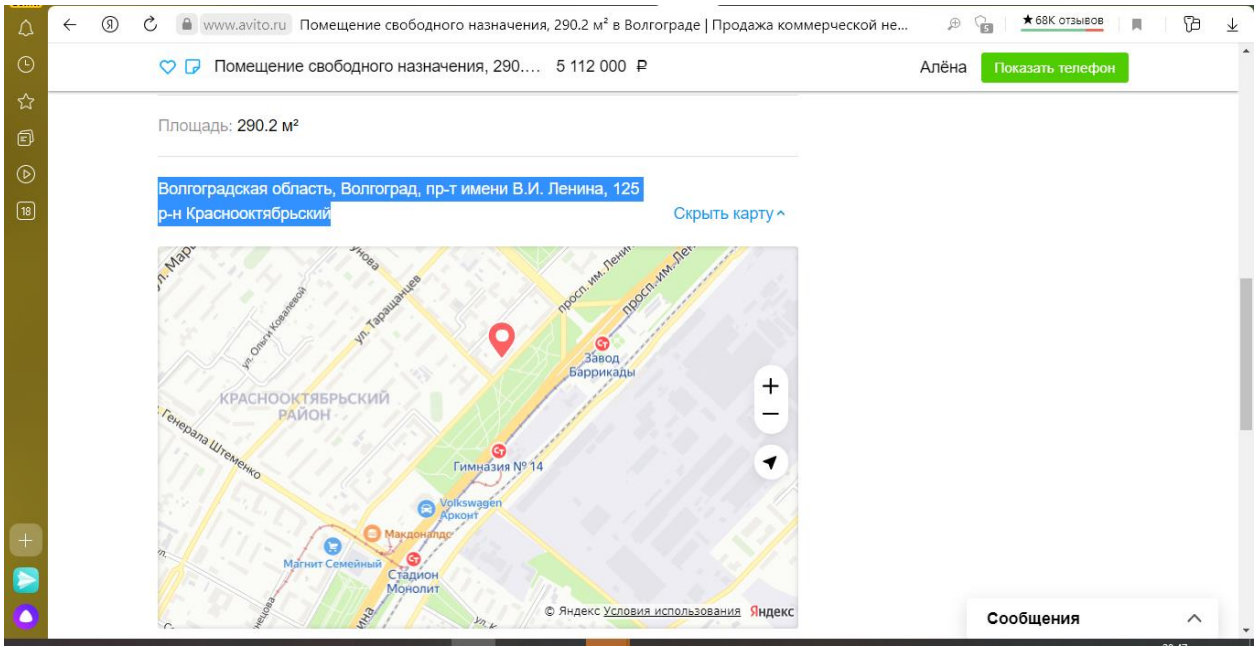
Сообщения

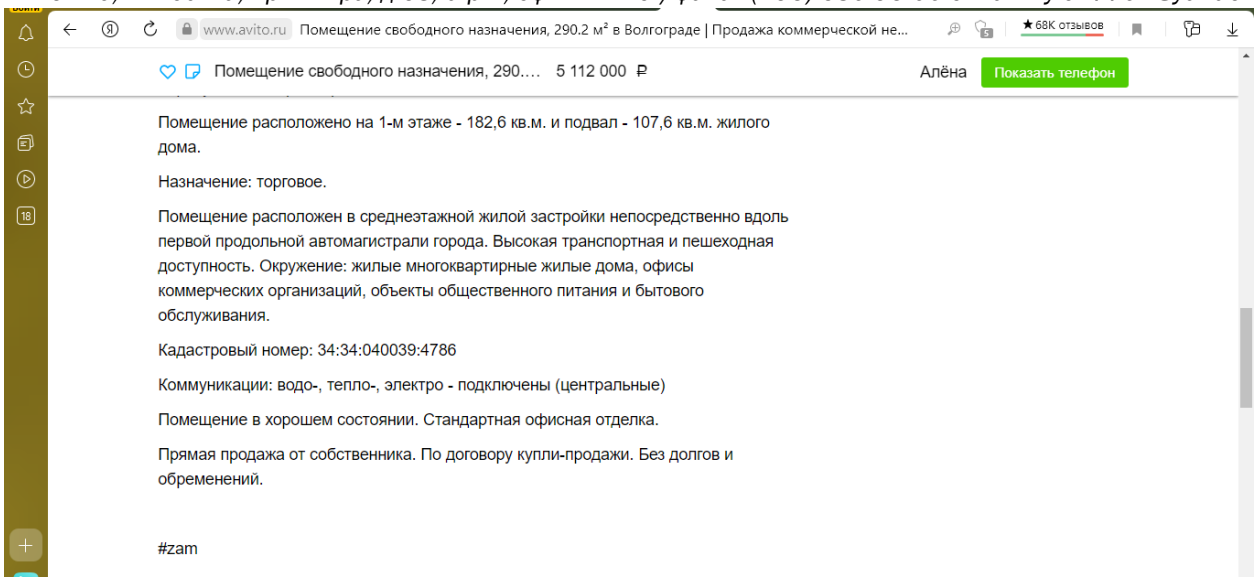




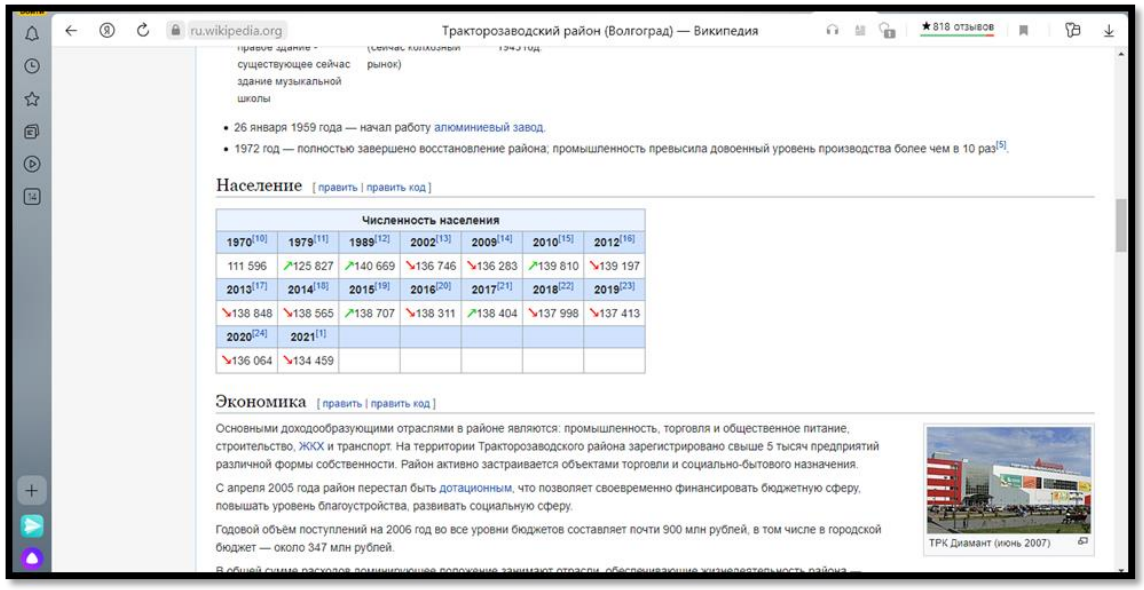
https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_292.30_m_1939680935\\


www.avito.ru Помещение свободного назначения, 290.2 м² в Волгограде | Продажа коммерческой не...
68K отзывов
Avito
Авто
Недвижимость
Работа
Услуги
Ещё
Коммерческая недвижи...
Поиск по объявлениям
Волгоград
Район
Найти
Волгоград · ... · ... · Купить · Помещение свободного назначения
Помещение свободного назначения, 290.2 м²
5 112 000 ₽
Добавить в избранное
Добавить заметку
26 июля в 14:32
weishaupt
Показать телефон
8 985 XXX-XX-XX
ПАО Банк "ФК Открытие"
Компания
На Авито с сентября 2014
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Алёна
Сообщения

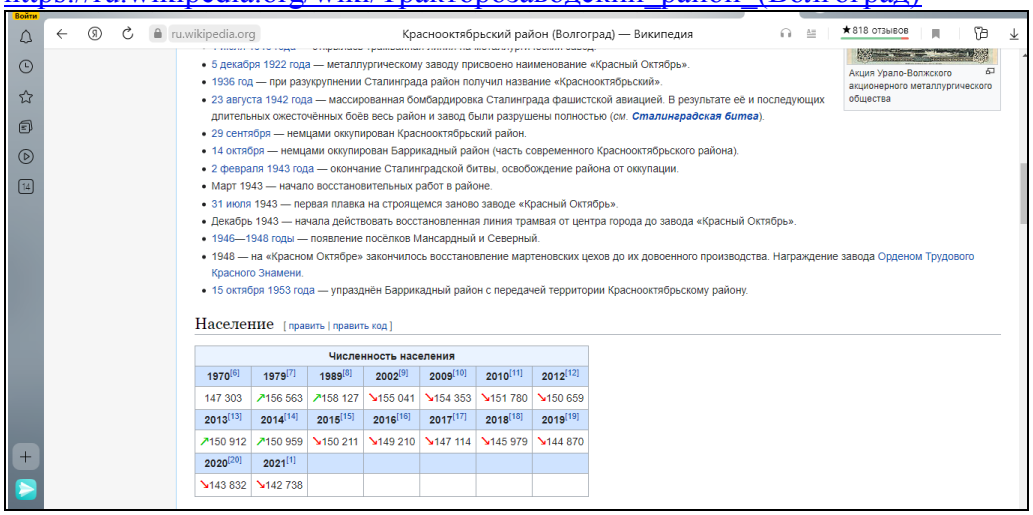

www.avito.ru Помещение свободного назначения, 290.2 м² в Волгограде | Продажа коммерческой не...
68K отзывов
Помещение свободного назначения, 290.... 5 112 000 ₽
Алёна
Показать телефон
Площадь: 290.2 м²
Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 125
р-н Краснооктябрьский
Скрыть карту
КРАСНООКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН
Завод Баррикады
Гимназия № 14
Volkswagen Арконт
Макдональдс
Магнит Семейный
Стадион Монолит
© Яндекс Условия использования
Сообщения



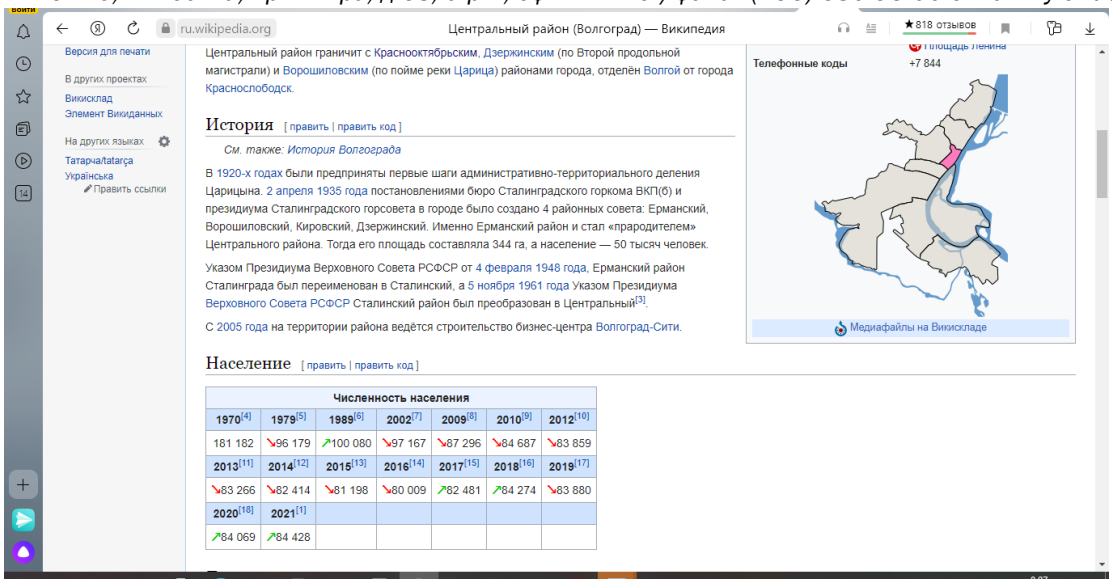
https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_290.2_m_1850883435-26.07.2021\\



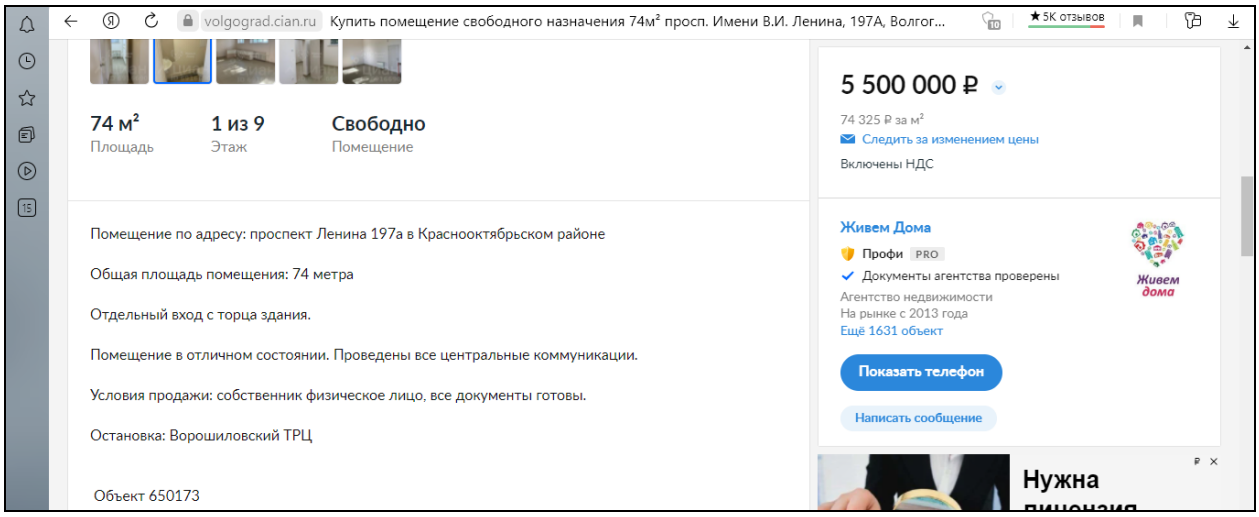
https://ru.wikipedia.org/wiki/Тракторозаводский_район_(Волгоград)



https://ru.wikipedia.org/wiki/Краснооктябрьский_район_(Волгоград)



https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_район_(Волгоград)



volgograd.cian.ru Купить помещение свободного назначения 74м² просп. Имени В.И. Ленина, 197А, Волгог...

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 74 м²

Объект 650173

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	5 500 000 ₽	Налог	НДС включен: 916 666 ₽
Ставка	74 325 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Волгоградская область, Волгоград, р-н Тракторозаводский, просп. Имени В.И. Ленина, 197А

5 500 000 ₽

74 325 ₽ за м²

Живем Дома

Профи PRO

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

Ещё 1631 объект

Показать телефон

Написать сообщение

Нужна лицензия

volgograd.cian.ru Купить помещение свободного назначения 74м² просп. Имени В.И. Ленина, 197А, Волгог...

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 74 м²

Тип здания	Жилой дом	Общая площадь	74 м²

О доме

Год постройки	1969	Этажность	5
Материалы стен	Кирпичный	Подъездов	4
Аварийный	Нет	Квартир	64

Экспорт Печать Пожаловаться

Живем Дома PRO

Документы агентства проверены

5 500 000 ₽

74 325 ₽ за м²

Живем Дома

Профи PRO

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

Ещё 1631 объект

Показать телефон

Написать сообщение

Здания из сэндвич панелей под ключ!
От 12500р./м2.
Без посредников. В наличии.

https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/239882652/

volgograd.cian.ru Купить помещение свободного назначения 70м² просп. Имени В.И. Ленина, 109, Волгогр...

4 июн, 23:37 45 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Свободное назначение, 70 м²

Волгоградская область, Волгоград, р-н Краснооктябрьский, просп. Имени В.И. Ленина, 109 На карте

В избранное Пожаловаться

Lendly
Инвестиционная платформа

4 100 000 ₽

58 572 ₽ за м²

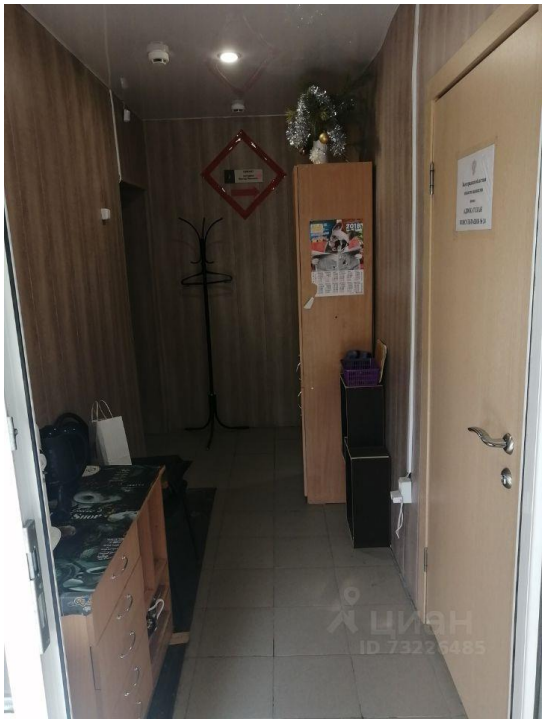
ID 73226485

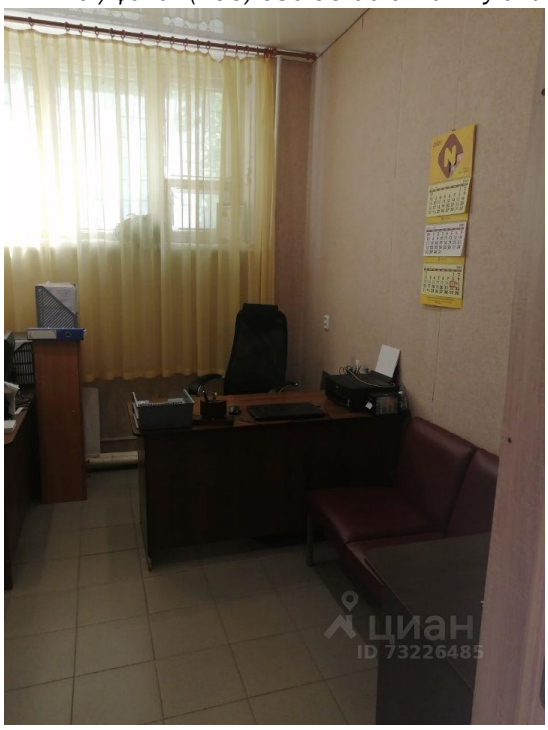
Показать телефон

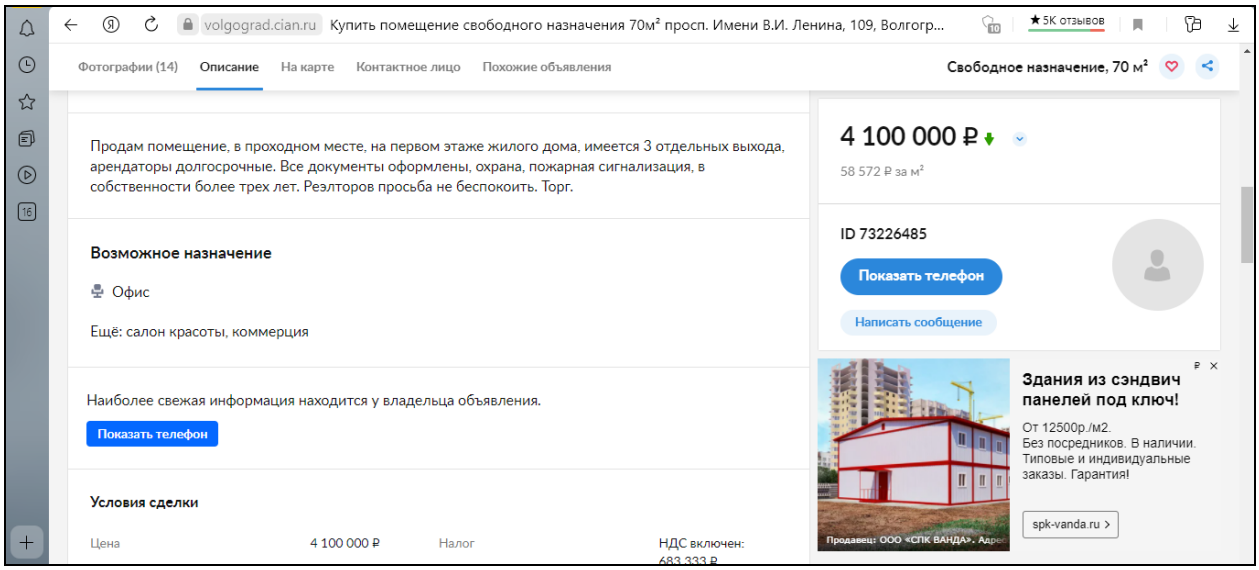
Написать сообщение

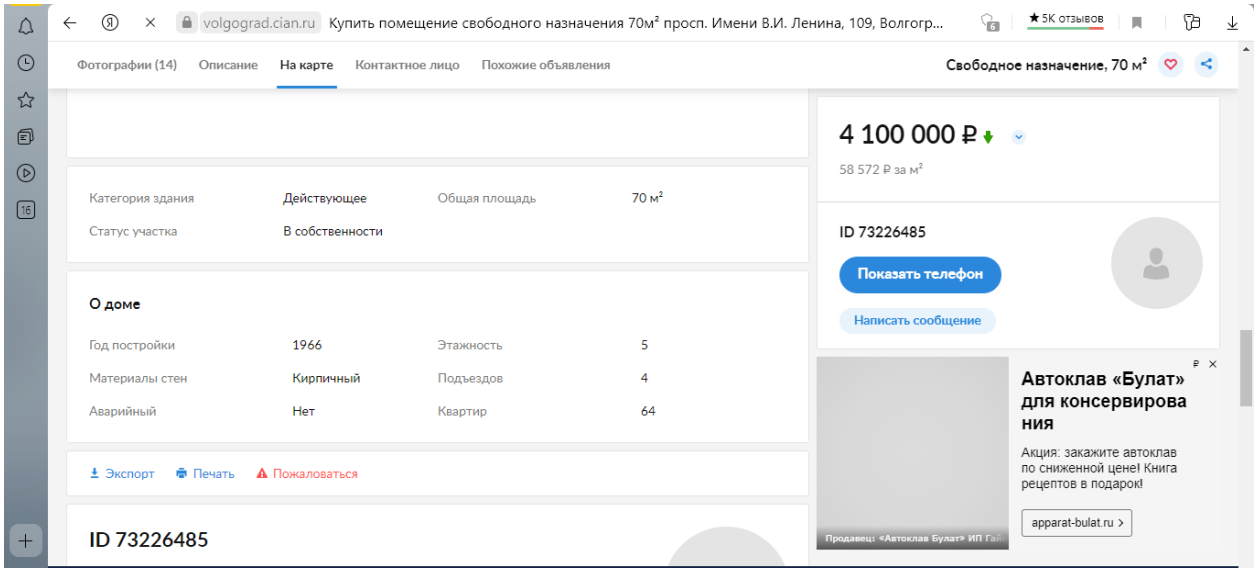
Здания из сэндвич панелей под ключ!
От 12500р./м2.
Без посредников. В наличии.
Типовые и индивидуальные заказы. Гарантия!
spk-vanda.ru
Продавец: ООО «СПК ВАНДА». Адре

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании Принять

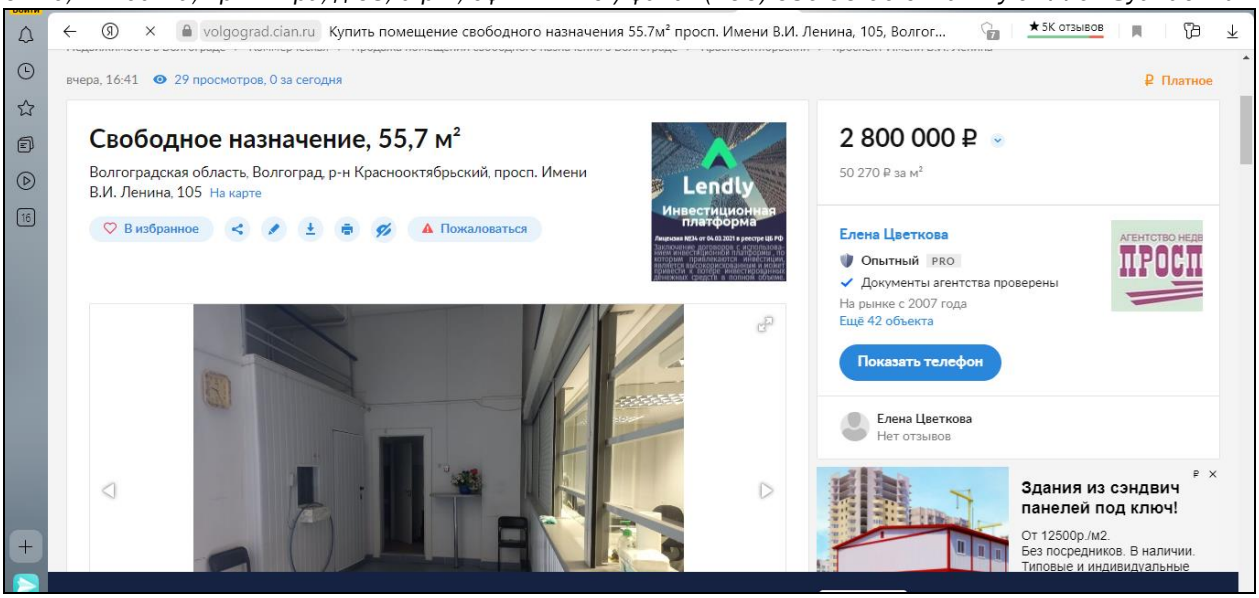




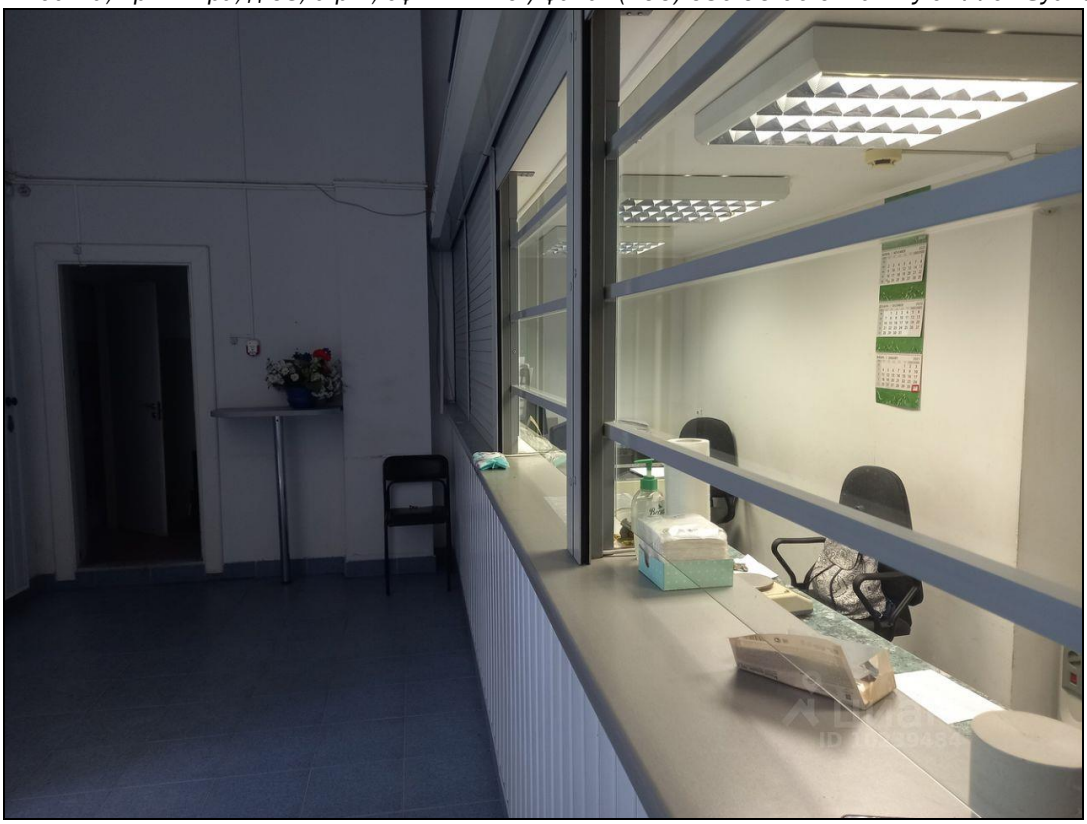


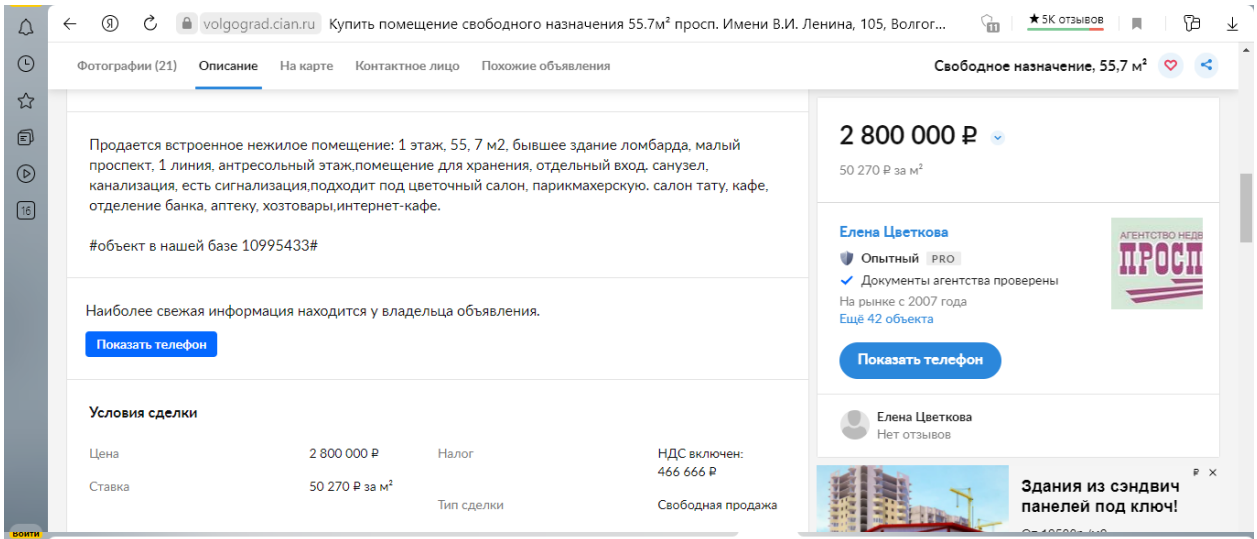


https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/256985283/ 04.06.21


volgograd.cian.ru Купить помещение свободного назначения 55.7м² просп. Имени В.И. Ленина, 105, Волгог...
5К отзывов
вчера, 16:41
29 просмотров, 0 за сегодня
Платное
Свободное назначение, 55,7 м²
Волгоградская область, Волгоград, р-н Краснооктябрьский, просп. Имени В.И. Ленина, 105
На карте
В избранное
Пожаловаться
Lendly
Инвестиционная платформа
2 800 000 ₽
50 270 ₽ за м²
Елена Цветкова
Опытный PRO
Документы агентства проверены
На рынке с 2007 года
Ещё 42 объекта
Показать телефон
Елена Цветкова
Нет отзывов
Здания из сэндвич панелей под ключ!
От 12500р./м2.
Без посредников. В наличии.
Типовые и индивидуальные

ЦИАН
ID 102334484





volgograd.cian.ru Купить помещение свободного назначения 55.7м² просп. Имени В.И. Ленина, 105, Волгог...

★5K отзывов

Фотографии (21) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 55,7 м²

Продается встроенное нежилое помещение: 1 этаж, 55, 7 м2, бывшее здание ломбарда, малый проспект, 1 линия, антресольный этаж,помещение для хранения, отдельный вход, санузел, канализация, есть сигнализация,подходит под цветочный салон, парикмахерскую. салон тату, кафе, отделение банка, аптеку, хозтовары,интернет-кафе.

#объект в нашей базе 10995433#

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	2 800 000 ₽	Налог	НДС включен: 466 666 ₽
Ставка	50 270 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

2 800 000 ₽

50 270 ₽ за м²

Елена Цветкова

Опытный PRO

Документы агентства проверены

На рынке с 2007 года

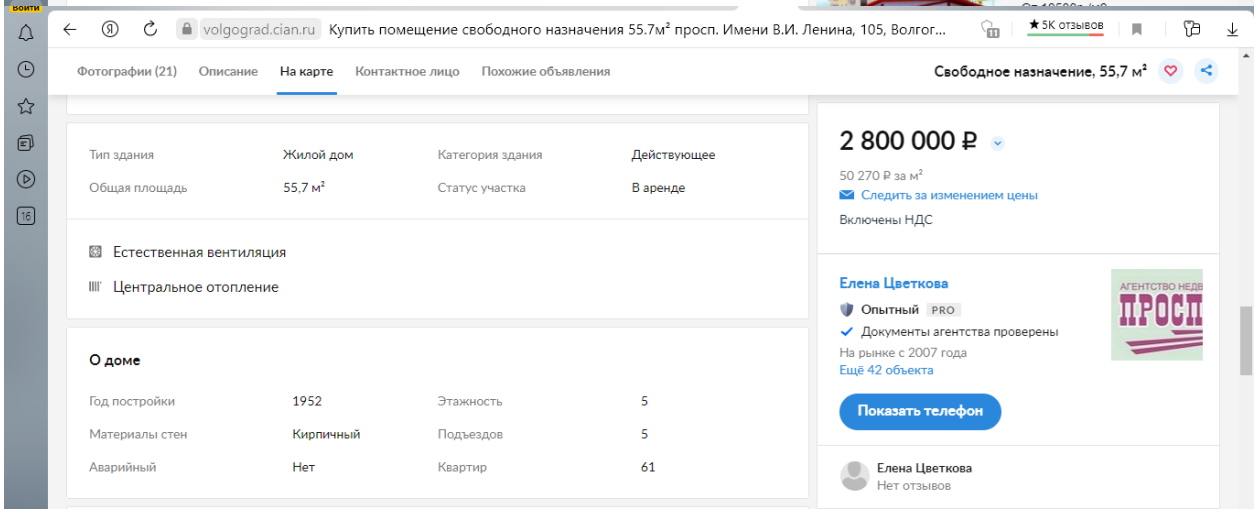
Ещё 42 объекта

Показать телефон

Елена Цветкова

Нет отзывов

Здания из сэндвич панелей под ключ!



volgograd.cian.ru Купить помещение свободного назначения 55.7м² просп. Имени В.И. Ленина, 105, Волгог...

★5K отзывов

Фотографии (21) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 55,7 м²

Тип здания	Жилой дом	Категория здания	Действующее
Общая площадь	55,7 м²	Статус участка	В аренде

Естественная вентиляция

Центральное отопление

О доме

Год постройки	1952	Этажность	5
Материалы стен	Кирпичный	Подъездов	5
Аварийный	Нет	Квартир	61

2 800 000 ₽

50 270 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

Елена Цветкова

Опытный PRO

Документы агентства проверены

На рынке с 2007 года

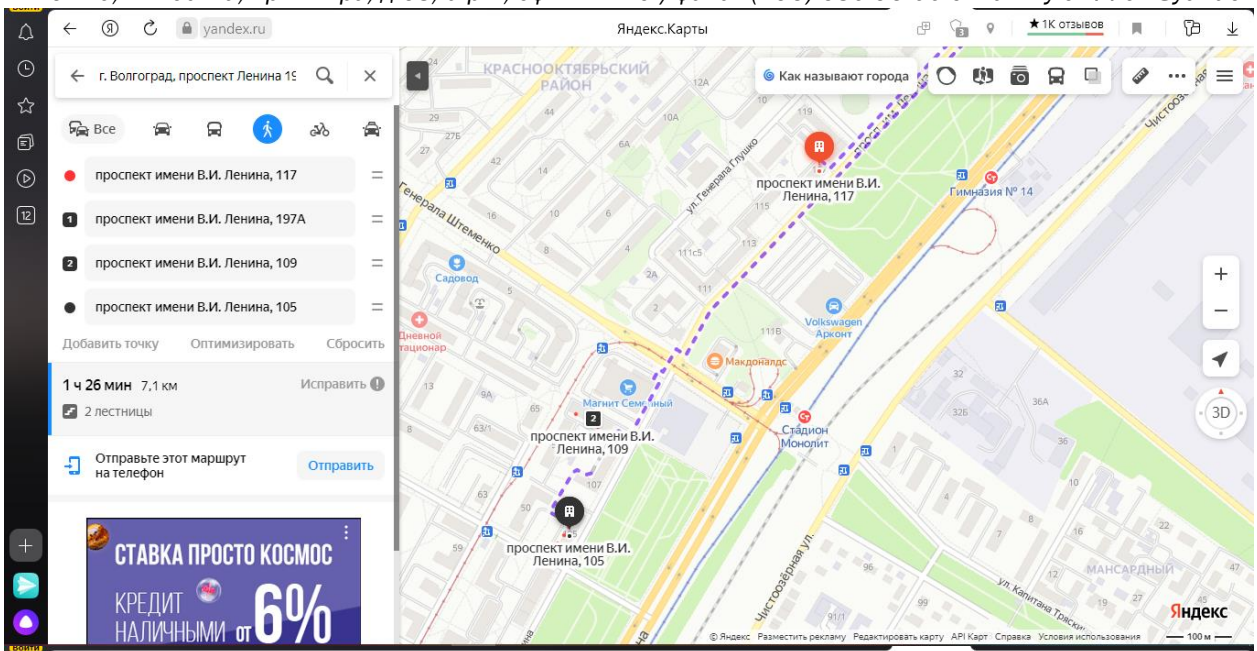
Ещё 42 объекта

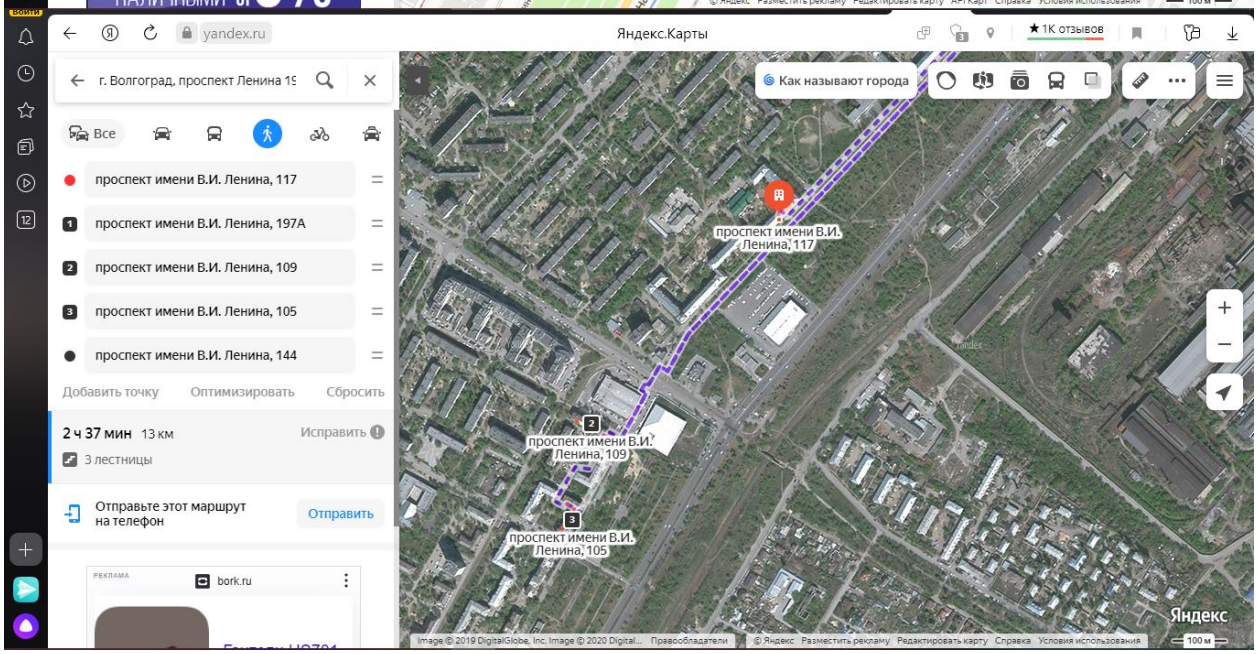
Показать телефон

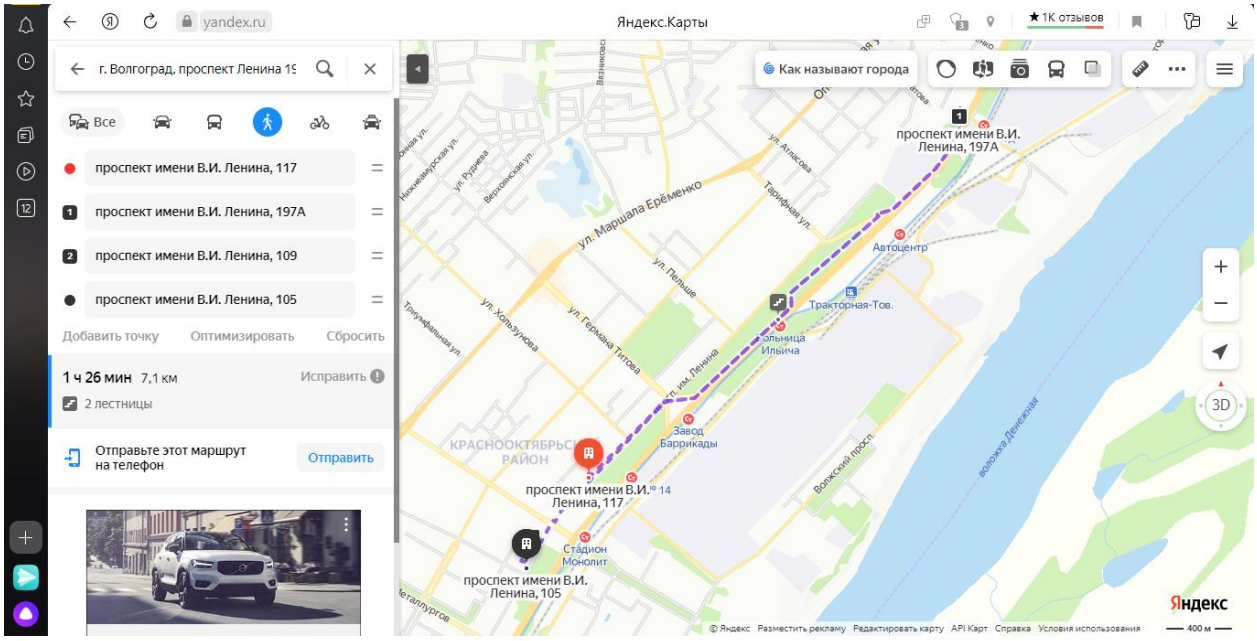
Елена Цветкова

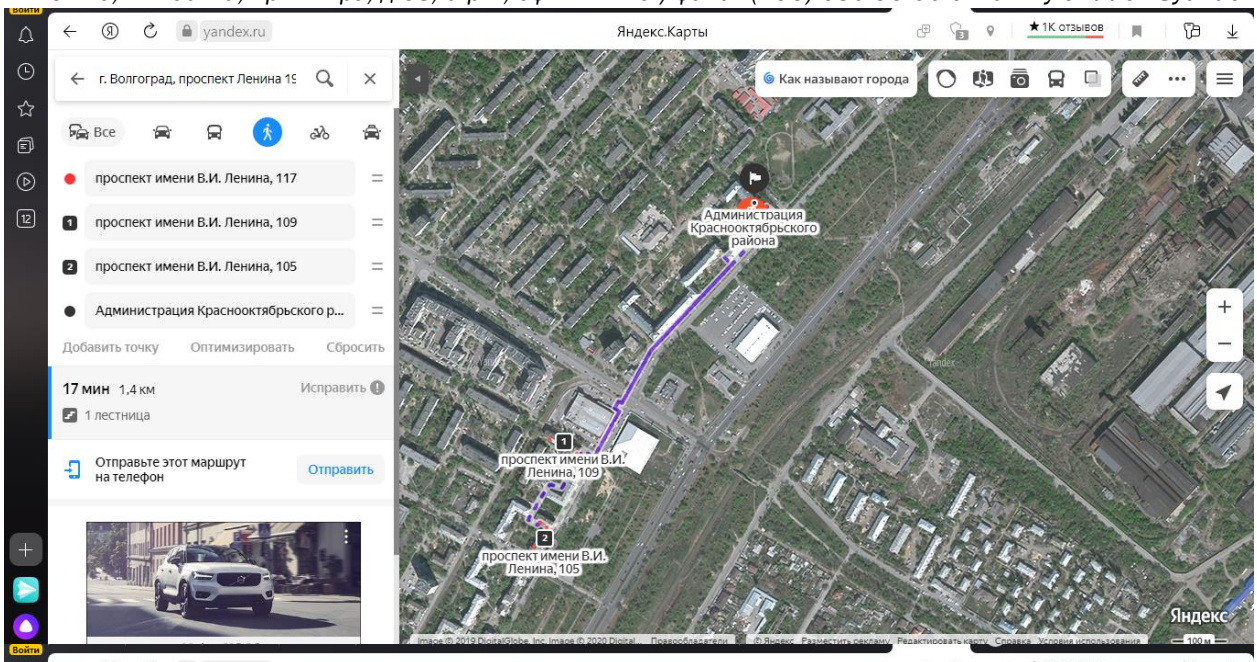
Нет отзывов

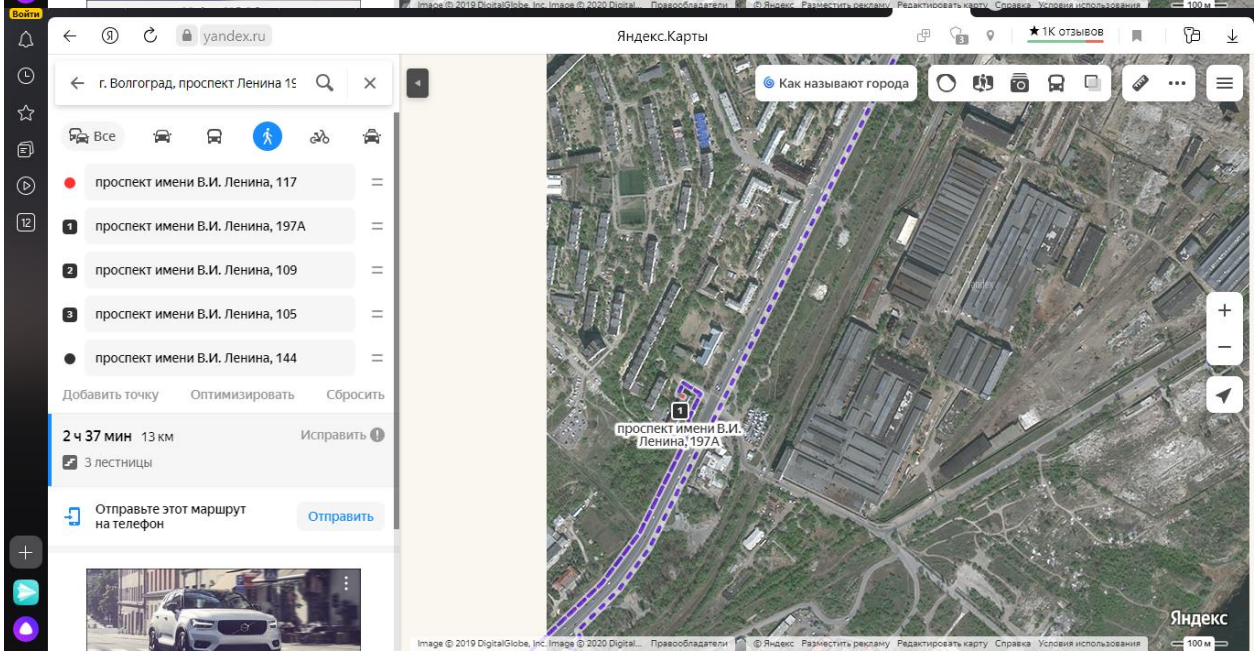
https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/259274781/

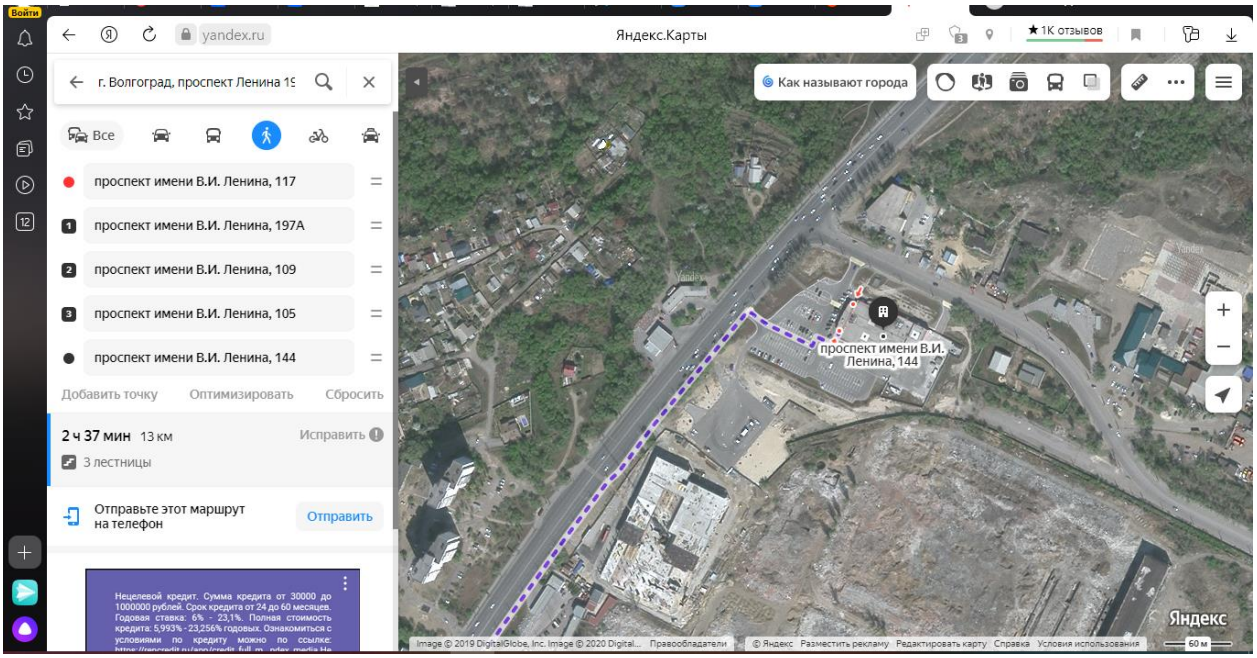

Яндекс.Карты
г. Волгоград, проспект Ленина 19
Все
проспект имени В.И. Ленина, 117
проспект имени В.И. Ленина, 197А
проспект имени В.И. Ленина, 109
проспект имени В.И. Ленина, 105
Добавить точку
Оптимизировать
Сбросить
1 ч 26 мин 7,1 км
Исправить
2 лестницы
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Как называют города
КРАСНООКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН
Гимназия № 14
Макдональдс
Стадион Монолит
Volkswagen Арконт
Садовод
Магнит Семейный
Дневной стационар
Чистозёрная ул.
МАНСАРДНЫЙ
СТАВКА ПРОСТО КОСМОС
КРЕДИТ НАЛИЧНЫМИ от 6%
Яндекс


Яндекс.Карты
г. Волгоград, проспект Ленина 19
Все
проспект имени В.И. Ленина, 117
проспект имени В.И. Ленина, 197А
проспект имени В.И. Ленина, 109
проспект имени В.И. Ленина, 105
проспект имени В.И. Ленина, 144
Добавить точку
Оптимизировать
Сбросить
2 ч 37 мин 13 км
Исправить
3 лестницы
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Как называют города
bork.ru
Яндекс


Яндекс.Карты
г. Волгоград, проспект Ленина 19
Все
проспект имени В.И. Ленина, 117
проспект имени В.И. Ленина, 197А
проспект имени В.И. Ленина, 109
проспект имени В.И. Ленина, 105
Добавить точку
Оптимизировать
Сбросить
1 ч 26 мин 7,1 км
Исправить
2 лестницы
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Как называют города
ул. Маршала Ерёменко
Автоцентр
Тракторная-Тов.
Завод Баррикады
КРАСНООКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН
Стадион Монолит
Яндекс


yandex.ru
Яндекс.Карты
1К отзывов
г. Волгоград, проспект Ленина 19
Все
проспект имени В.И. Ленина, 117
проспект имени В.И. Ленина, 109
проспект имени В.И. Ленина, 105
Администрация Краснооктябрьского р...
Добавить точку
Оптимизировать
Сбросить
17 мин 1,4 км
Исправить
1 лестница
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Как называют города
Администрация Краснооктябрьского района
проспект имени В.И. Ленина, 109
проспект имени В.И. Ленина, 105
Яндекс


yandex.ru
Яндекс.Карты
1К отзывов
г. Волгоград, проспект Ленина 19
Все
проспект имени В.И. Ленина, 117
проспект имени В.И. Ленина, 197А
проспект имени В.И. Ленина, 109
проспект имени В.И. Ленина, 105
проспект имени В.И. Ленина, 144
Добавить точку
Оптимизировать
Сбросить
2 ч 37 мин 13 км
Исправить
3 лестницы
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Как называют города
проспект имени В.И. Ленина, 197А
Яндекс


yandex.ru
Яндекс.Карты
1К отзывов
г. Волгоград, проспект Ленина 19
Все
проспект имени В.И. Ленина, 117
проспект имени В.И. Ленина, 197А
проспект имени В.И. Ленина, 109
проспект имени В.И. Ленина, 105
проспект имени В.И. Ленина, 144
Добавить точку
Оптимизировать
Сбросить
2 ч 37 мин 13 км
Исправить
3 лестницы
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Как называют города
проспект имени В.И. Ленина, 144
Яндекс