



ООО "Консультационно - аналитический центр "Ритм & Ко"

ИНН 3665043472

Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, офис 17, • (473) 240-33-54, (473) 277-19-98

р\счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк»,

БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700 в ГУ Банка России по ЦФО

e-mail: ritmko@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко»

Л.А. Бутенко



ОТЧЕТ

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

(Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793)
по состоянию на 23.11.2021 г.

Дата составления отчета: 24.11.2021 г.

Идентификационный номер отчета: 8659/21

Место составления отчета: г. Воронеж

Заказчик:

**Конкурсный управляющий ООО «Гринтал»
Верхотуров В.В.**

Исполнитель:

**ООО «Консультационно – аналитический центр
«Ритм & Ко»**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ). ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	10
5.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	11
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	24
8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	38
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	39
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	41
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА)	43
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА).....	57
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	72
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	74
15.СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	74
ПРИЛОЖЕНИЯ	76

Сопроводительное письмо

Дата: 24.11.2021 г.

Организация: Конкурсный управляющий ООО «Гринтал» Верхотуров В.В.

Уважаемый Владимир Викторович!

По Вашему запросу в соответствии с Договором №864/21 от 16 ноября 2021 г., заключенным между Вами и ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко», мы провели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества (**Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793**) для продажи в рамках конкурсного производства по состоянию на 23.11.2021 г.

Оценка проведена, а полный отчет об оценке в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки) и Федеральных стандартов оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО7, ФСО12 действующих на дату оценки), а также, в части им не противоречащей, «Свода стандартов и правил АРМО».

У нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в объектах оценки, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектами оценки.

Вывод, содержащийся в отчете об оценке, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объектов оценки.

Описание объектов оценки, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета об оценке. Оценщиками не проводилась как часть работы проверка полученной от организаций информации и оценщики не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что с учетом принятых в составе настоящей оценки допущений и ограничительных условий на дату оценки:

Рыночная стоимость объектов оценки с учетом принятых ограничений и допущений на дату оценки:

8 152 500**(Восемь миллионов сто пятьдесят две тысячи пятьсот) рублей без НДС.**

в том числе:

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Величина рыночной стоимости, (руб. без НДС.)
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793	123,6	8 152 500

Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
Директор ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко»



Л.А. Бутенко

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор на проведение оценки №864/21 от 16.11.2021 г.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО№1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, Договор на проведение оценки должен включать Задание на оценку. Содержание Задания на оценку приведено ниже.

<p>Объект оценки Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их части</p>	<p>Помещения свободного назначения (офисного назначения):</p> <p>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793</p> <p>Отдельные части в составе объектов оценки, которые требуют идентификации, отсутствуют.</p> <p>Более подробные сведения об объектах оценки и их частях приведены в таблицах ниже.</p>
<p>Характеристики объектов оценки и их частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Подробное описание объектов оценки приведено в таблице, приложенной к настоящему заданию на оценку.</p> <p>Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей определены на основании:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 10.11.2021 2. Технический паспорт на нежилое встроенное помещение, выполненный филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» по г.Красноярску, по состоянию на 21.12.2004 г. 3. Определение Арбитражного суда Красноярского края по делу №А33-516/2019 от 25 июня 2021 г. <p>Вся указанная документация приведена в приложении к отчету об оценке объектов оценки.</p>
<p>Имущественные права на объекты оценки Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки</p>	<p>Право собственности на объекты недвижимости.</p> <p>Объект оценки находится в собственности юридического лица: ООО «Гринтал»</p> <ul style="list-style-type: none"> - Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209). - Объекты оценки оцениваются свободными от каких бы то ни было прав их удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождаются наложенным на них в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. <p>Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. Однако оценщику, известно, что в отношении собственника введена процедура банкротства и, следовательно, является объектом конкурсной массы.</p>
<p>Заказчик Отчета об оценке</p>	<p>Конкурсный управляющий ООО «Гринтал» Верхотуров Владимир Викторович ОГРН 1022402675272, Дата присвоения 22.06.1999 г. ИНН/КПП 2466036165/ 246601001 Адрес (место нахождения) – 660049, Красноярский кр, город Красноярск, улица Марковского, дом 19 ПОМЕЩЕНИЕ 16.</p>

Цель оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки	Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости объектов оценки. Определение рыночной стоимости объектов оценки проводится для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки.</p> <p>Результат оценки может использоваться для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.</p> <p>Допущения к результату оценки:</p> <p>Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщики не принимают во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщики не несут обязательств по обновлению Отчета или сделанной ими оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p>Суждение и вывод о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, находится стоимость объекта оценки, не проводится.</p> <p>Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</p>
Вид стоимости	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках данного Отчета об оценке, соответствует определению, приведенному в п 3 Федерального закона от 29.01.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</p> <p>«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Иные расчетные величины, определяемые в рамках данного отчета	Иные расчетные величины в рамках данного отчета не определяются.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо обоснования, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объектов оценки проводился Заказчиком, фотографии были предоставлены Заказчиком, в связи со сложившейся ситуацией в мире (распространением инфекции (COVID-19) и введением режима ограничений).
Порядок и сроки предоставления	Заказчик предоставляет информацию до 23.11.2021 года в копиях, заверенных собственником.

Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	На этапе подготовки задания на оценку необходимость привлечения Экспертов не выявлена.
Дата оценки	23 ноября 2021 г.
Дата составления отчета	24.11.2021 г.
Срок экспозиции объекта	6 месяцев
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся существенная информация, которая необходима для количественного и качественного описания объектов оценки, предоставляется Заказчиком. 2. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, предоставляются Заказчиком и считаются достоверными. Оценщики не несут ответственности за полноту, достоверность и объективность информации, предоставленной Заказчиком. 3. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон. 4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость объекта оценки. 5. При проведении оценки Оценщики исходят из предложения о том, что объекты оценки не обременены какими-либо обязательствами. Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объектов оценки не предоставлены. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, обременений (ограничений) и загрязнений. 6. Оценщики не должны проводить обмер объектов оценки. Данные о количественных характеристиках объектов оценки должны приниматься на основании сведений, содержащихся в копиях документации, предоставленной Заказчиком, без проведения дополнительных проверок и экспертиз. Техническое состояние определяется Оценщиком на основании имеющейся технической документации и результатов обследования объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за недостоверные сведения (при условии их выявления), указанные в соответствующей документации. 7. В составе Отчета об оценке результаты оценки должны указываться в рублях РФ 8. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам (округление к ближайшему целому). В рамках данной оценки не требуется определение возможного интервала, в котором может находиться стоимость объектов оценки. 9. Выводы о ликвидности объекта оценки указываются в отчете об оценке, но не рассматриваются как результат оценки. <p>В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки.</p>
Сведения об использовании объектов оценки, исходя из которого проводится определение стоимости объектов оценки	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки проводится из предположения их использования по текущему назначению.</p> <p>Текущее назначение объектов оценки – помещение свободного назначения (офисное помещение).</p>
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки, в том числе ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО7, ФСО12 действующие на дату оценки, а также Стандарты и правила оценочной деятельности СРО АРМО
Форма отчета	Отчет на бумажном носителе

Источник информации: данные Заказчика, данные Оценщиков

2.Применяемые нормативные документы и стандарты оценки

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщики при осуществлении оценочной деятельности обязаны соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой они являются.

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

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, вступил в силу с 29.09.2015 года;
- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298, вступил в силу с 29.09.2015 года;
- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299, вступил в силу с 29.09.2015 года;
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;
- федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №271, вступил в силу с 17.11.2016 года.

А также, в части им не противоречащей, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков

- Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Кроме того, Заданием на оценку установлено, что оценка проводится для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом состава и особенностей данных, которыми располагают Оценщики, в составе процедуры настоящей оценки могут быть выделены следующие дополнительные, к указанным в Задании на оценку, допущения, использовавшиеся Оценщиками при проведении оценки:

Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке:

1. Работы по оценке включают все этапы, определенные в ФСО1, действующем на дату оценки;
2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета об оценке удовлетворяют принципам существенности, подтвержденности, однозначности, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки
3. В соответствии с п. 8 ФСО 3, В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;
4. Оценка произведена с учетом всех допущений, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Объекты оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуются какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость.
3. Оценщики не несут ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств Объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые они не могут прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
4. При проведении оценки Оценщики должны исходить из предположения о том, что объекты оценки не обременены какими-либо обязательствами.
5. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета об оценке, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиками услуги ограничиваются их квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
6. В составе процедуры наружного осмотра Оценщики не проводили экспертизу технического состояния Объектов недвижимости на дату оценки. Соответствующие данные, предоставленные Заказчиком и использованные Оценщиком при подготовке Отчета, в том числе информация о технических характеристиках и текущем техническом состоянии Объектов оценки, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность. Ответственность за достоверность предоставленных Оценщикам исходных данных, включая данные о технических характеристиках и состоянии Объектов оценки, ложится полностью на Заказчика.
7. Оценщики не проводили землеизмерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за таковые. Если не указано иное, Оценщики исходят из того, что не существует фактов выхода за территорию, нарушения положений зонирования, санитарных и экологических норм или иных нарушений действующего законодательства, касающихся Объектов оценки. Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объектов оценки не предоставлены. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, обременений (ограничений) и загрязнений.
8. В ходе расчетов Оценщики использовали площадь и планировку, указанную в паспорте БТИ и выписке из ЕГРН. Техническое состояние определяется Оценщиком на основании имеющейся технической документации и результатов обследования объекта оценки.
9. Оценщики не производили обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной документации, представленной Заказчиком (техническая документация на здание, техническое задание на оценку).
10. Оценщики исходили из предположения, что физическое состояние Объектов оценки на дату оценки соответствовало их состоянию в моменты осмотра. Осмотр объектов проводился по состоянию на дату оценки.
11. Расчеты производятся посредством программы Microsoft Excel.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщики не берут на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщики не изучали вопрос о правовом статусе и исходили из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Собственность считается свободной от каких-либо обременений, претензий и исков со стороны третьих лиц.
3. Оценщики исходят из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
5. Владелец Объектов оценки управляет ими исходя из наилучших интересов.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете

1. Информация, используемая в настоящем Отчете об оценке соответствует принципам существенности, подтвержденности, однозначности, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки.

2. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Оценщики не несут ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления Отчета об оценке.

4. В соответствии с п. 12 ФСО 3, использованная в Отчете информация, предоставленная Заказчиком, приложена в приложении к Отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем Заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у Оценщика есть основания считать иначе.

5. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщиков информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщиков.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете об оценке, и предоставляют пользователю Отчета об оценке возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

7. Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчете об оценке, являются приблизительными и призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объектах оценки, и не должны быть использованы в каких-либо других целях.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных подходов и методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в касающихся их разделах Отчета об оценке.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Итоговая величина стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренными Объектами.

2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки, в соответствии с п. 8 ФСО 1.

3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относятся Объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщиков нет оснований считать иначе.

4. Оценщики не несут обязательств по обновлению настоящего Отчета об оценке или сделанной им оценки с учетом событий, произошедших после даты оценки.

5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиками параметров, используемых для расчета результата оценки.

6. Расчет ликвидационной стоимости Оценщиками выполняется только для целей залоговой сделки.

7. В рамках данного отчета об оценке не требуется определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимости объектов оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев.

2. Оценщики обязуются соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщики обязуются не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиками.

4. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ). ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

С учетом требований Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», действующем на дату оценки, в таблице представлены сведения о Заказчике оценки по Договору на проведение оценки.

Сведения о Заказчике оценки по Договору на проведение оценки

Заказчик	Конкурсный управляющий ООО «Гринтал» Верхотуров Владимир Викторович ОГРН 1022402675272, Дата присвоения 22.06.1999 г. ИНН/КПП 2466036165/ 246601001 Адрес (место нахождения) – 660049, Красноярский кр, город Красноярск, улица Марковского, дом 19 ПОМЕЩЕНИЕ 16.
----------	--

Источник информации: данные Заказчика

В данном случае Оценщики, подписавшие отчет об оценке, работают на основании трудового договора в Обществе с ограниченной ответственностью «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко» (ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко»). В таблице представлены сведения об Оценщиках, подписавших отчет об оценке. В таблице указана информация о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор.

Сведения об Оценщиках, подписавших отчет об оценке

Квалификация оценщика:	Бутенко Евгений Викторович – Воронежская государственная технологическая академия, квалификация – инженер-механик, банковское дело; Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП № 606502; Квалификационный аттестат-оценка недвижимости №025876-1, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров выдан 22.07.2021 года. Срок действия квалификационного аттестата с 22.07.2021 г по 22.07.2024 г. Действительный член АРМО. Свидетельство о членстве в СРО № 1334-07; Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-026848/21 выдан 21 апреля 2021 г. Срок действия договора с 22 апреля 2021 г. по 21 апреля 2022 г. на сумму 3 000 000 рублей. Стаж работы – 17 лет (с 2003 г.). Адрес: 394286, г. Воронеж, ул. Свободы, 59, офис 17, тел. 8 (473) 240-33-54 e-mail: ritmko@mail.ru
------------------------	--

Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой являются Оценщики, и место нахождения этой организации	НП Ассоциация Российских магистров Оценки Адрес: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж Адрес для корреспонденции: 115280, Москва, а/я 10 Зарегистрирована 04 июля 2007 г. за №0002 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Телефон/факс: +7 495 221-04-25 e-mail: armo@sroarmo.ru Адрес сайта: http://www.sroarmo.ru
--	---

Источник информации: Данные Оценщиков

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Исполнитель:	ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» ОГРН 1043600002115 от 14.01.2004 г. ИНН 3665043472, КПП 366401001 р\счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700. e-mail: ritmko@mail.ru . 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, 59, офис 17 т. (473) 240-33-54, 277-19-98. Страховая ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности № 433-524-004001/21 выдан 04 февраля 2021 года сроком действия с 11 февраля 2021 года по 10 февраля 2022 года на сумму 30 000 000 рублей. См. Приложения.
--------------	---

Источник информации: Данные юридического лица (Исполнителя по Договору на проведение оценки)

Степень участия Оценщиков в проведении оценки

– Бутенко Евгений Викторович – анализ рыночной информации, подбор аналогов, определение методологии проведения оценки, проведение расчетов, оформление Отчета, проверка расчетов, проверка Отчета

Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

Иных специалистов и организаций, кроме указанных в таблице выше и пункте «Степень участия специалистов в проведении оценки» к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекалось.

Сведения о независимости оценщика

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

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

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

5. Основные факты и выводы

5.1. Общая информация

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор на проведение оценки №864/21 от 16.11.2021 года
Объекты оценки	Помещения свободного назначения (офисного назначения): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793

	Отдельные части в составе объектов оценки, которые требуют идентификации, отсутствуют.
Реквизиты правообладателя	ООО «Гринтал» ОГРН 1022402675272, Дата присвоения 22.06.1999 г. ИНН/КПП 2466036165/ 246601001 Адрес (место нахождения) – 660049, Красноярский кр, город Красноярск, улица Марковского, дом 19 ПОМЕЩЕНИЕ 16.
Цель оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки	Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости объектов оценки. Определение рыночной стоимости объекта оценки проводится для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки.</p> <p>Результат оценки может использоваться для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.</p> <p>Допущения к результату оценки:</p> <p>Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p>Суждение и вывод о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, находится стоимость объектов оценки, не проводится.</p> <p>Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</p>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	23 ноября 2021 г.
Дата инспекции (обследования) объектов оценки	16 ноября 2021 г.
Дата составления отчета	24.11.2021г.
Форма отчета об оценке	Отчет на бумажном носителе

Источник информации: данные Задания на оценку, данные Заказчика

1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793	123,6	6 150 621,84

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объектов оценки

В составе настоящей оценки применялись сравнительный и доходный подходы для определения рыночной стоимости объекта оценки. По результатам проведенной оценки Оценщиками были получены следующие значения итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки с применением подходов

Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Стоимость по сравнительному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Стоимость по доходному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Согласованная рыночная стоимость, (руб.) с НДС	Согласованная рыночная стоимость, (руб.) без НДС
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793	Не определялась	0,0	9 776 129	0,51	9 791 046	0,49	9 783 000	8 152 500

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом принятых ограничений и допущений составляет на дату оценки:
8 152 500

(Восемь миллионов сто пятьдесят две тысячи пятьсот) рублей без НДС.

в том числе:

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Величина рыночной стоимости, (руб. без НДС)
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793	123,6	8 152 500

5.4. Вывод о ликвидности объектов оценки

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.

На основании проведенного в п. настоящего отчета об оценке анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объектов оценки, Оценщиками были сделаны следующие выводы о ликвидности объектов оценки.

Выводы о ликвидности объектов оценки

№ п/п	Наименование объектов оценки, местоположение	Ликвидность объектов оценки, месяцев	Степень ликвидности (в соответствии с рекомендациями АРБ)
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793	9	Средняя

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

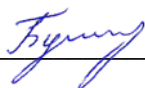
Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного

производства и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки и Заданием на оценку.

Полученные в результате исследований Оценщиками выводы о стоимости Объектов оценки могут использоваться только Заказчиков в соответствии с целью данной оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

Оценщик

 Е.В.Бутенко

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Источники информации, позволяющие установить основные характеристики объекта оценки

Тип данных об объекте оценки	Характеристика объекта оценки, наименование документа
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании документации, предоставленной Заказчиком и поименованной ниже, а также результатов визуального осмотра объекта оценки. <ul style="list-style-type: none"> Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 10.11.2021 Технический паспорт на нежилое встроенное помещение, выполненный филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» по г.Красноярску, по состоянию на 21.12.2004 г. Определение Арбитражного суда Красноярского края по делу №А33-516/2019 от 25 июня 2021 г.
Описание территориального расположения объектов оценки	Описание объектов оценки представлено в таблицах ниже, по данным документации, предоставленной Заказчиком и приведенной в приложении, на основании осмотра объекта оценки на дату оценки.
Имущественные права	Объекты оценки находятся в собственности организации ООО «Гринтал»
Реквизиты лица, правообладателя объектов оценки	Данные сведения приведены в таблице ниже.
Балансовая стоимость объектов оценки	Данные о балансовой стоимости не имеются.
Информация о разрешенном использовании объектов оценки и текущем использовании объектов оценки	Описание объектов оценки представлено в таблицах ниже, по данным документации, предоставленной Заказчиком и приведенной в приложении, на основании осмотра объекта оценки на дату оценки.
Преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий	Не выявлены
Обременения и обязательства в отношении объектов оценки, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки	Описаны в соответствующем пункте отчета на основании представленных документов

Источник информации: Данные Заказчика

Информация о правах на объекты оценки, количественные и качественные характеристики объектов оценки, документация на объекты оценки получены от Заказчика. Кроме того для установления качественных характеристик объектов оценки Оценщиками лично производился осмотр объектов оценки на дату оценки.

Информация о рынке продаж аналогичных объектов (данные по объектам-аналогам) получена из периодических изданий, а так же материалы сети «Интернет». В оценке использовались как цены по совершившимся фактам продажи объектов, так и цены предложений объектов к продаже.

Сведения о Правообладателе объектов оценки

ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм &Ко»

Характеристики	ООО «Гринтал» ОГРН 1022402675272, Дата присвоения 22.06.1999 г. ИНН/КПП 2466036165/ 246601001 Адрес (место нахождения) – 660049, Красноярский кр, город Красноярск, улица Марковского, дом 19 ПОМЕЩЕНИЕ 16.
----------------	--

Источник информации: данные Заказчика

Территориальное расположение и характеристики окружения объектов оценки

Объектом оценки является Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10 .

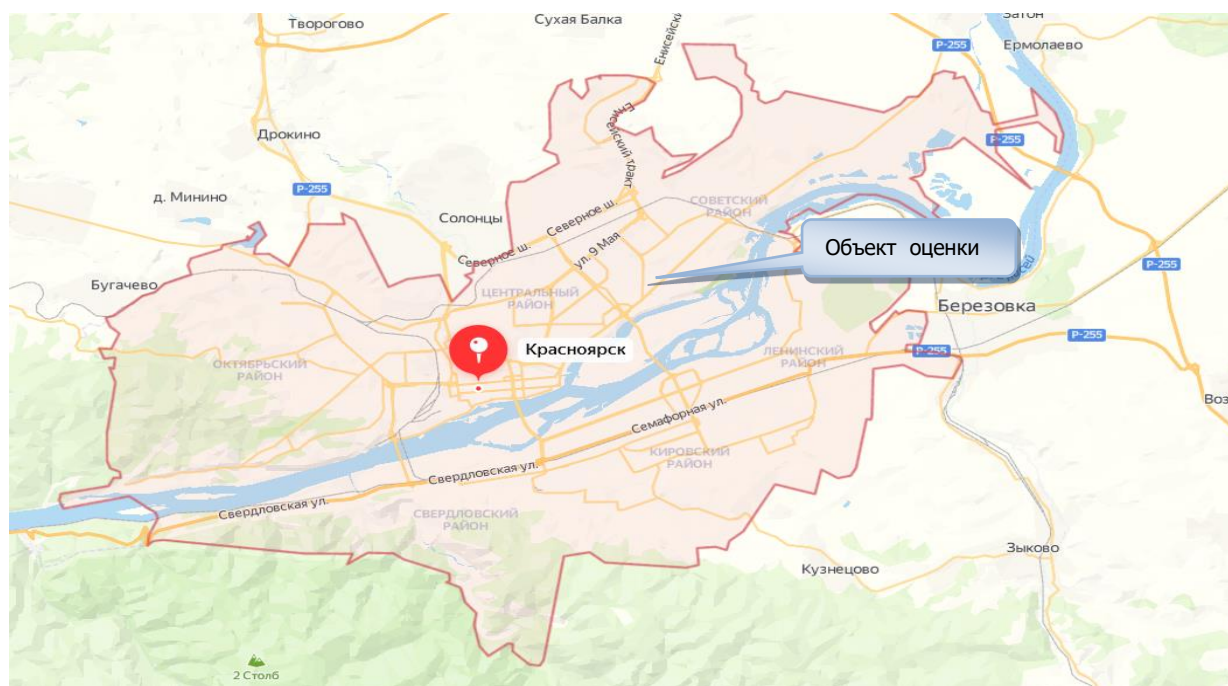
Согласно административно-территориальному зонированию объект отнесен к Советскому району г.Красноярска.

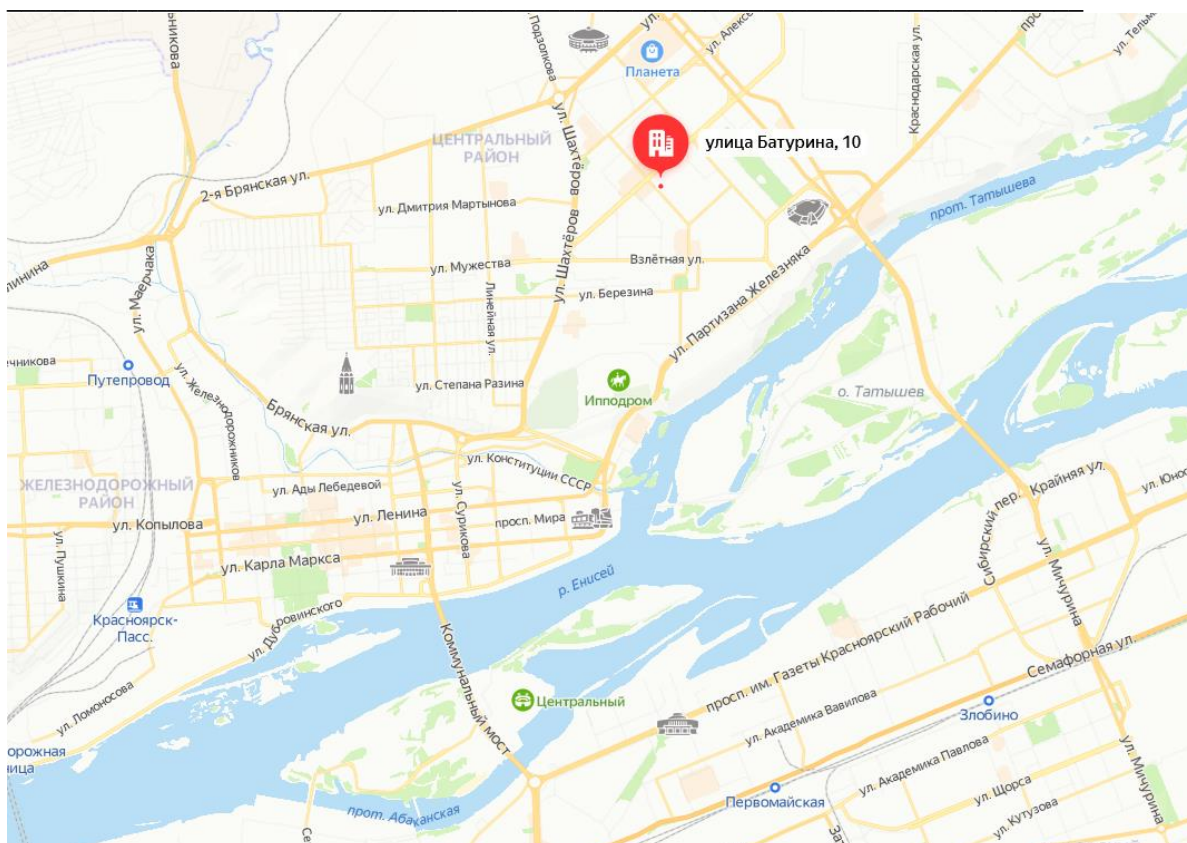
Сегодня территория Советского района – самого большого района Красноярска – составляет 92 кв. км. Он граничит с Центральным районом по левому берегу реки Кача. Далее граница переходит на север по четной стороне ул. Шахтеров. В его составе микрорайоны Солнечный, Зеленая Роща, Иннокентьевский, Северный, Взлетка, поселки Песчанка, Бадалык и Нанжуль-Солнечный.

Предприятия района производят первичный алюминий и алюминиевые сплавы, колеса для автомобилей, сборный железобетон и товарный бетон, столярные изделия, детские игрушки и елочные украшения, колбасные изделия и другие потребительские товары. Удельный вес производимой промышленной продукции в объеме города составляет около 40%.

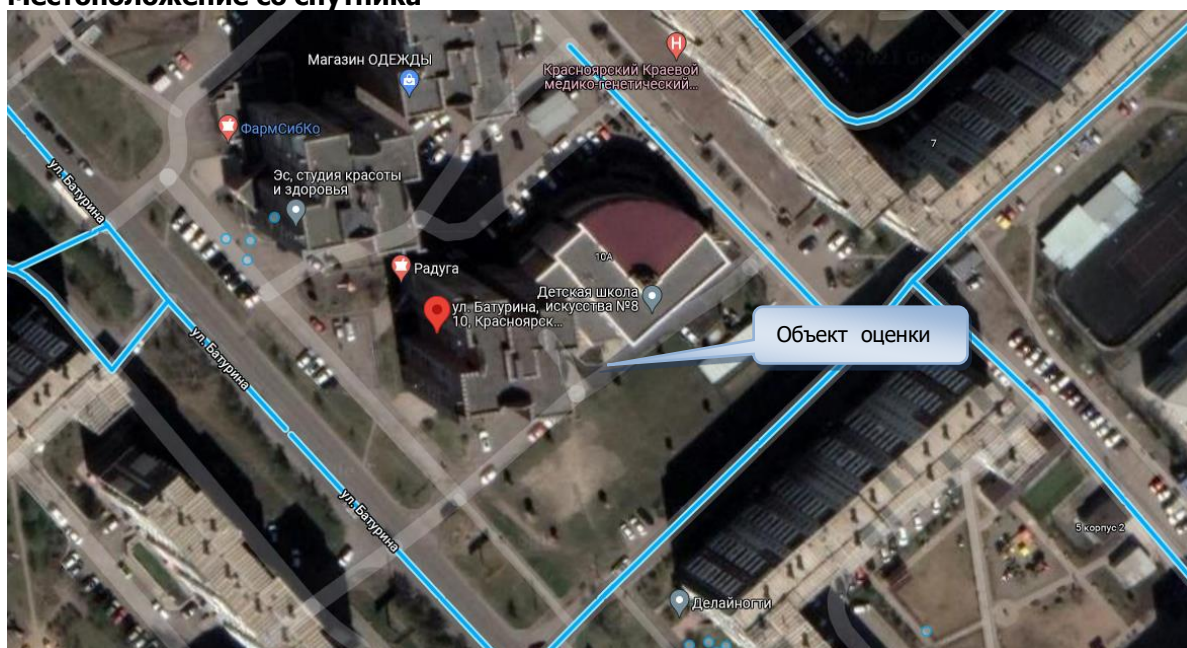
Подъездные пути находятся в хорошем состоянии, асфальтированная дорога.

Схема расположения объекта оценки.





Местоположение со спутника



К зданию, в котором расположены объекты оценки, имеется подъезд с ул. Батурина. Доступность до общественных транспортных средств высокая: объекты расположены в 5 минутах ходьбы от остановки городского транспорта (ост.Школа Искусств).

Степень застройки района высокая. Динамика застройки - стабильная. Район обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. К объекту оценки подведены электроосвещение, водопровод, канализация, отопление, телефонная связь.

Ближайшим окружением объекта оценки являются жилые дома постройки 2000-х годов и современной постройки, учебные заведения, административные здания.

Характеристика местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Адрес объекта недвижимости	г.Красноярск, ул. Батурина, 10
Округ, район	Советский район
Местоположение в районе	Район с хорошо развитой инфраструктурой (микрорайон Взлетка)
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая застройка и нежилая застройка
Основной тип застройки	Рядовая застройка. http://bigmeden.ru/article
Основной тип зданий	Жилая многоэтажная, коммерческая
Плотность (полнота) застройки	Более 80%
Этажность застройки	Многоэтажная жилая застройка
Наличие инженерной инфраструктуры	Централизованное: электрообеспечение, водоснабжение, телефон, газоснабжение, отопление, канализация.
Условия окружающей среды, характеризующее природные условия	Климатические условия умеренные, сейсмическая активность не наблюдается
Транспортная доступность	Непосредственно к объекту - хорошая. Остановки общественного транспорта расположены на улице Молоканова, улице Батурина не далее 100 м.
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусные и троллейбусные маршруты.
Вид подъездных путей	Автомобильный
Затопляемость	Территория не подвержена затоплениям
Интенсивность движения транспорта	Средняя, по транспортной магистрали интенсивное
Месторасположения входа к объекту	На красной линии ул.Батурина, чуть в углублении просматривается с улицы
Деловая активность	Высокая
Экологическая обстановка	Умеренная
Территория правового зонирования	Территории многоэтажной застройки, деловая застройка
Историческая и культурная значимость	Отсутствует

Находится в 10-ти этажном жилом доме, во встроенном помещении на первом этаже, имеется общий вход в здание. Преобладающий тип застройки в месте расположения объекта оценки – многоэтажные жилые дома различной категории комфортности, нежилая застройка – торговые, офисные, административные здания и помещения. Развитая инфраструктура, хороший пешеходный поток.

Подъезд к объекту оценки осуществляется со стороны улицы Батурина. Состояние дорожного покрытия хорошее, покрытие асфальтовое.

Рельеф земельного участка ровный. Никаких геолого-изыскательских работ нами не производилось. В своей оценке мы исходим из того, что на участке нет никаких вредоносных почв, неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.

Сведения об имущественных правах

Наименование объекта	Площадь объекта	Год постройки	Правоустанавливающий документ
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793	123,6	2003	собственность, Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 10.11.2021

Экспертиза представленной Заказчиком документации Оценщиками не проводилась. Соответствующая информация применяется Оценщиками в предположении ее объективности и достоверности на дату оценки.

Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

В качестве источника информации использовались документы, предоставленные Заказчиком на проведение оценки.

На основании представленной Заказчиком документации, а также результатов осмотра объектов, проведенного Исполнителем в присутствии представителя Заказчика, были определены данные, позволяющие установить основные характеристики объектов оценки для их точного описания. Полученная информация сведена в таблицы ниже.

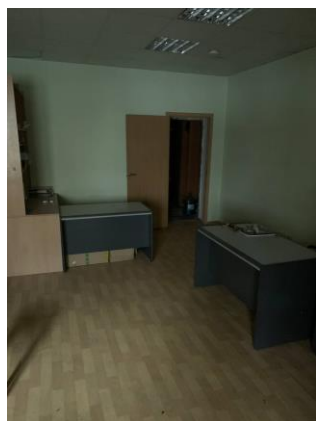
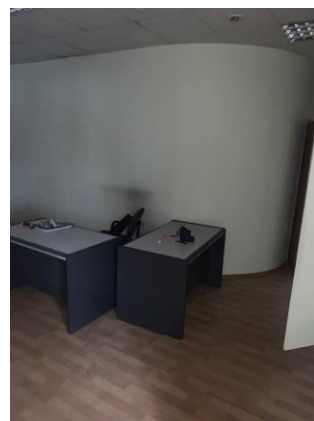
Наименование объекта оценки
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10
Адрес объекта оценки
РФ, Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10
Документы основания (Приложение №1)
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 10.11.2021
Кадастровая стоимость /Балансовая стоимость
6 150 621,24 / н/д
Общие описание объекта оценки
Год постройки
2003
Год реконструкции
н/д
Площадь по внутреннему обмеру, м²
123,6
Высота, м
3,0
Объем, м³
н/д
Этаж расположения
1, подвал – 21,8 кв.м.
Конструктивные системы
Фундамент - бутовый ленточный; стены - кирпичные; перекрытия - железобетонные; полы - цементные, окна - пластиковые, двери – филенчатые, входная - металлическая.
Техническое состояние
Хорошее, обычный офисный ремонт
Заполнение проемов
Окна - пластиковые; двери – филенчатые, входная - металлическая.
Внутренняя отделка
Полы - бетонные, керамическая плитка, линолеум; стены - штукатурка шпаклевка, окраска; потолки - подвесные типа "Армстронг"
Инженерное обеспечение
Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, слаботочное обеспечение
Общие сведения об использовании объекта оценки
Текущее использование
офисные помещения
Использование исходя из анализа наиболее эффективного использования
Офисные помещения

Для общего представления о техническом состоянии объекта оценки в настоящем отчете представлены результаты фотофиксации.

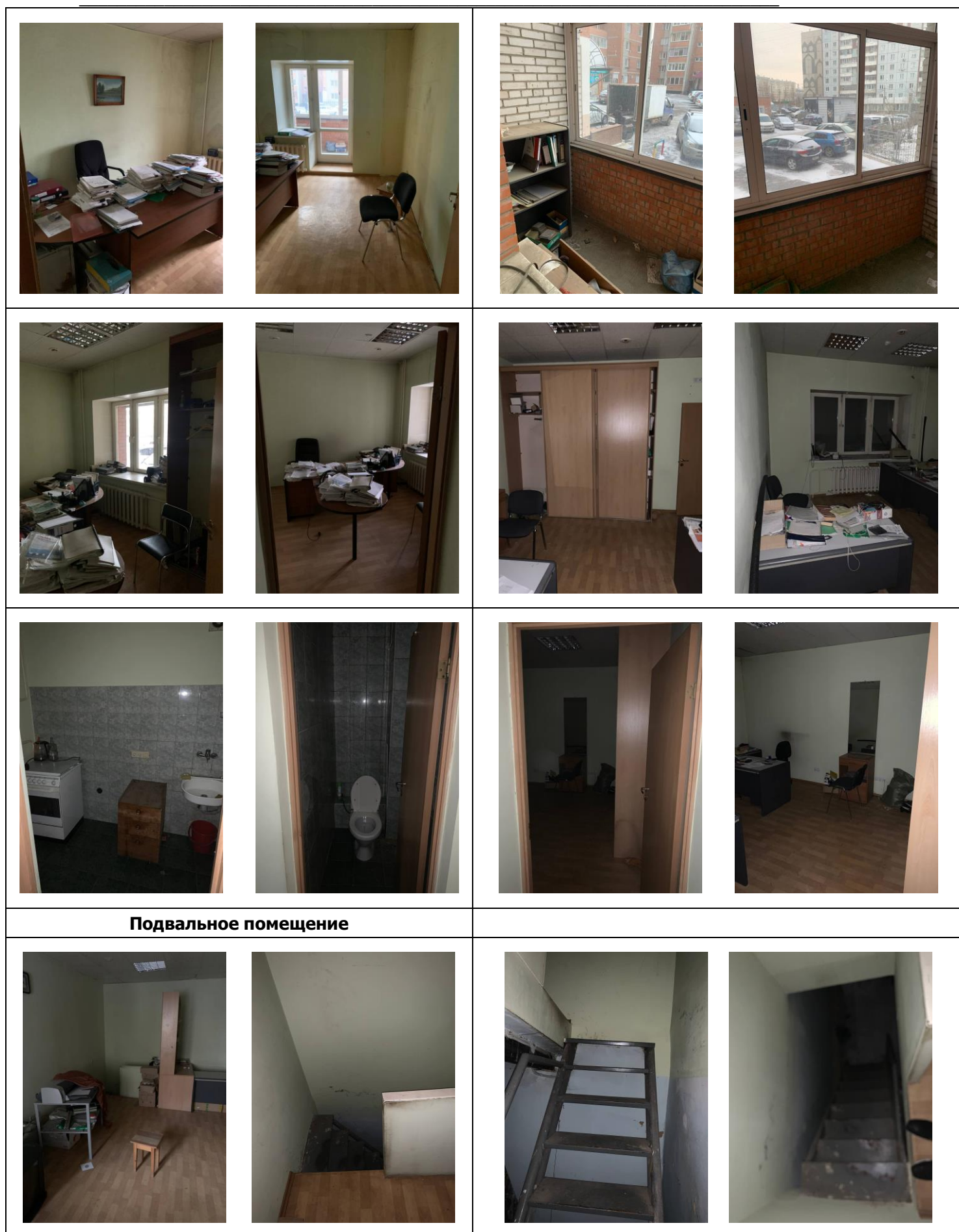
Результаты фотофиксации.



Вход, коридор, холл



Комнаты для сотрудников





На основании осмотра выявлено, что помещение готово к использованию, однако, из-за простоя требует небольшого косметического ремонта.

Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект не используется, не находится в аренде, может использоваться в качестве офисного помещения.

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

Дополнительных факторов, влияющих на стоимость, не выявлено.

Идентификация сегмента рынка объекта оценки

Объект оценки относится к сегменту рынка – нежилые встроенные помещения (офисные помещения).

Описание обременений объектов оценки

Рыночная стоимость объектов оценки это наиболее вероятная цена, по которой данные объекты оценки могут быть отчуждены 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 объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объекты оценки выражен в денежной форме.

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.


Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права 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.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда,

ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм &Ко»

арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на объекты оценки исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

По данным Заказчика и сведениям, находящимся в открытых источниках (данные сайта Росреестр) обременения на объекты оценки (недвижимости) на дату оценки не зарегистрированы.


Помещение
 Дата обновления информации: 20.06.2019

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:50:0000000:100793
Дата присвоения кадастрового номера	17.01.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Батурина, д. 10, пом. 3
Площадь, кв.м	123.6
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6150621.84
Дата определения	01.06.2011
Дата внесения	28.03.2012

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	24:50:0000000:0:9640/3
Инвентарный номер	5-10921-19

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 24:50:0000000:100793-24/097/2021-24 от 10.11.2021
---	---

Анализ ликвидности объектов оценки

При изучении объекта оценки установлено, что ликвидность объекта оценки - средняя, срок экспозиции составляет более 6 месяцев.

№ п/п	Наименование	Степень влияния	Примечание
1.	Местоположение объекта	Местоположение объектов с точки зрения ведения бизнеса	Здание находится на улице по красной линии, в месте жилом микрорайоне.
2.	Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Ситуация определяет время ликвидности в зависимости от: <ul style="list-style-type: none"> • Соотношения спроса - предложения; • Активности рынка; • Емкости рынка; • Динамики развития рынка 	В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости, да и вообще, рынка недвижимости в целом наблюдается некая стагнация, стоимость практически не растет, скидки на уторговывание тоже, покупатели ожидают более подходящего момента. Кроме того, к негативному фактору, в настоящее время также относится общий спад в социально-экономическом положении РФ и Красноярского края в частности, а соответственно и снижением платежеспособного спроса, в том числе и на аналогичные объекты.
3.	Степень информационного	Поиск покупателей зависит от объема и степени	На объекты оценки имеются необходимые правоустанавливающие документы, на основании которых можно получить достаточную

	сопровождения товара при продвижении на рынок	информированности о товаре на рынке	информацию для дальнейшего предоставления ее потенциальному покупателю
4.	Износ объекта или функциональной пригодности для использования по назначению	Величина ПП, физические (Физи) и функциональные (Функи) износы, внешние износы (Вни) влияют на время ликвидности	Объект оценки находится в хорошем состоянии (требуют некоторого косметического ремонта), используется по назначению.

Факторы, влияющие на срок экспозиции объекта оценки:

1. **Состояние рынка.**
2. **Абсолютная стоимость объекта.**
3. **Скоростью распространения информации на рынке.**
4. **Типом рынка.**
5. **Емкостью рынка.**
6. **Типом объекта оценки.**

Следует отличать индивидуальные вещи, как правило, объекты недвижимости (за исключением типовых квартир), и типовые, серийно выпускающиеся вещи (оборудование, мебель, бытовую технику, предметы обихода).

7. Типом торговли (не путать со скоростью распространения информации на рынке).

Срок экспозиции одинаковых товаров (при одной цене) в магазинной торговле и иными способами торговли (дистанционная торговля) разный.

8. Природой товара (потребляемый или нет товар).

Типичный срок до приобретения потребляемого товара зависит от скорости потребления и срока хранения товара.

9. Сроком хранения товара.

Есть множество других факторов, влияющих на срок экспозиции товара, но перечисленные выше факторы имеют наибольшее влияние.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Для расчета ликвидности объектов оценки используем метод иерархий.

Расчет ликвидности объекта оценки

№ п/п	Показатель ликвидности	Высокая 1-2	Средняя 3-9	Низкая 10-18	Итого (сумма)
	Примерный срок реализации, мес. Перечень факторов				
1	Состояние рынка	0	1	0	1
2	Абсолютная стоимость объекта	0	1	0	1
3	Скорость распространения информации на рынке	0	1	0	1
4	Тип рынка	0	0	1	1
5	Емкость рынка	0	0	1	1
6	Тип объекта оценки	0	1	0	1
7	Тип торговли	0	0	1	1
	Количество наблюдений	0	4	3	7
	Вывод о степени ликвидности объекта оценки и сроке экспозиции	Наибольший вес (1) у градации «средняя ликвидность срок экспозиции (3-6 месяцев)». Исходя из анализа объектов оценки оценщиком был сделан вывод о максимальной ликвидности (сроке экспозиции) для объекта оценки (9 месяцев). Показатель ликвидности – средняя.			

Источник информации: собственные исследования Оценщика

Исходя из произведенного оценщиком анализа и расчетов, ликвидность объектов оценки составит не менее 9 месяцев. Степень ликвидности средняя.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

7.1. Экономический анализ Россия. 2021 год

Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

Согласно Конституции РФ, принятой всенародным голосованием 12 декабря 1993 г., демократическое федеративное правовое государство с республиканской формой правления. Наименования Российская Федерация и Россия – равнозначны.

Россия расположена в северо-восточной части крупнейшего материка земного шара — Евразии и занимает около трети его территории (31,5%). Крайняя северная и восточная точки материка являются одновременно и крайними точками России. Находясь в двух частях света — Европе и Азии, — Россия занимает восточную часть Европы и северные просторы Азии. По размерам территории наша страна занимает первое место в мире. Площадь России 17,1 млн км². Это больше площади всех европейских государств, вместе взятых. По территории

Россия скорее сопоставима не с отдельными государствами, а с целыми материками. Площадь России больше площади Австралии и Антарктиды и лишь немногим уступает Южной Америке (18,2 млн км²). Россия в 1,6-1,8 раза превосходит по площади крупнейшие государства мира — Канаду, США и Китай, и в 29 раз — самое большое государство Европы — Украину.

Общая протяженность границ России составляет 60 932 км. Из них на долю морских границ приходится 38 807 км (около 2/3), сухопутных — 22 125 км (в том числе 7616 км — по рекам и озерам). Северная и восточная границы морские*, а западная и южная — преимущественно сухопутные. Большая протяженность государственных границ России определяется размерами ее территории и извилистостью очертаний береговых линий морей Северного Ледовитого, Тихого и Атлантического океанов, омывающих ее берега.

Государство, расположенное на двух континентах — Европе и Азии. На юге и юго-востоке граничит с Китаем, на юго-востоке — с Северной Кореей, на юге — с Казахстаном, Монголией, Грузией и Азербайджаном, на юго-западе — с Украиной, на западе — с Финляндией, Беларусью, Эстонией, Латвией и Норвегией. Кроме этого, Калининградская область, анклав России на побережье Балтийского моря, граничит с Польшей и Литвой. России принадлежат также острова Новая Земля, Северная Земля, Вайгач, архипелаг Земля Франца-Иосифа, Новосибирские острова, остров Врангеля в Северном Ледовитом океане; Курильские острова (часть Курильских островов — Итуруп, Кунашир, Шикотан — оспариваются Японией) и остров Сахалин в Тихом океане. На востоке Россия омывается Японским, Охотским и Беринговыми морями и Беринговым проливом, на севере — Баренцевым, Карским, Чукотским и Восточно-Сибирским морями, морем Лаптевых, на западе - Балтийским морем и Финским заливом, на юге — Черным и Азовским морями.

В России около 120 тыс. рек (длиной свыше 10 км). Наиболее крупные реки: Амур, Анадырь, Волга, Дон, Енисей, Индигирка, Иртыш, Колыма, Кубань, Лена, Москва, Нева, Обь, Ока, Пенжина, Печора, Сев. Двина. В РФ около 2 млн. пресных и соленых озер. Самые крупные — Каспийское, Байкал, Ладожское, Онежское. Высшая точка России - гора Эльбрус (5642 м).

Особенности климата России определяются рядом географических факторов, в том числе географическим положением, размерами и протяженностью территории с запада на восток и с севера на юг, большим разнообразием рельефа местности. Для климата на всей территории России характерно отчетливое разделение года на холодный и теплый сезоны. Большая часть территории страны лежит в умеренном климатическом поясе, острова Северного Ледовитого океана и северные материковые районы - в арктическом и субарктическом поясах; Черноморское побережье Кавказа расположено в субтропическом поясе. В пределах каждого пояса наблюдаются существенные изменения климата в направлении с запада на восток (климатические области) и с севера на юг (зональные типы климата). Так, например, выделяются четыре подтипа климата в умеренном климатическом поясе: умеренно-континентальный, континентальный, резко-континентальный и муссонный (на Дальнем Востоке).

Языки России относятся к 14 языковым семьям — индоевропейской, алтайской, уральской, юкагино-чуванской, картвельской, абхазо-адыгской, нахско-дагестанской, сино-тибетской, семитской, эскимосско-алеутской, чукотско-камчатской, енисейской, австроазиатской, айнской; нивхский язык является изолированным. Официальный (государственный) язык на всей территории Российской Федерации - русский. Народам Российской Федерации гарантируется право на сохранение родного языка.

Численность населения - 146,3 млн. чел. (1999 г): мужчин - 68,2 млн. чел.; женщин - 78,1 млн. чел. Средняя продолжительность жизни: мужчины - 61 год.; женщины - 73 года.

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Развивается энергетическая система и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, достраивается газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», развивается Северный морской путь и система комплексов СПГ. Даже с учётом сложных климатических условий страны это даёт огромные возможности экономического развития страны. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития отраслей, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, рост ВВП за первые три месяца 2021 года составил: США +6,4%, КНР - +8,4%, Германия - +3,6%, Великобритания - +5,3%, Япония - +3,3%, Россия – +3,8%. Растет спрос на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

I

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	<i>1 полугодие 2021 г.</i>	<i>В % к 1 полугодию 2020 г.</i>	<i>Справочно 1 полугодие 2020 г. в % к 1 полугодю 2019 г.</i>
Валовой внутренний продукт		104,8 ¹⁾	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	7843,0	107,3	98,2

	<i>I полугодие 2021 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2020 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2020 г. в % к I полугодию 2019 г.</i>
Реальные располагаемые денежные доходы		101,7 ²⁾	97,1 ³⁾
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	<i>Июль 2021 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- июль 2021 г. в % к январю- июлю 2020 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>июлю 2020 г.</i>	<i>июню 2021 г.</i>		<i>июль 2020 г. в % к июлю 2019 г.</i>	<i>июню 2020 г. в % к июню 2019 г.</i>	<i>январь- июль 2020 г. в % к январю- июлю 2019 г.</i>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,8	102,3	106,7	95,8	107,4	96,9
Индекс промышленного производства		106,8	99,9	104,4	94,3	103,2	97,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	718,8	100,9	188,0	100,4	104,2	186,5	103,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,4	131,7	96,4	130,1	91,1	98,7	93,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	471,6	109,1	101,0	105,7	92,2	104,7	93,8
в том числе железнодорожного транспорта	217,3	103,7	101,1	105,0	98,3	106,0	95,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3276,4	104,7	102,5	109,3	99,5	108,6	95,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	889,8	120,2	96,3	119,4	79,4	113,7	82,1
Индекс потребительских цен		106,5	100,3	105,9	103,4	100,4	102,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		128,1	102,6	121,9	97,8	104,3	94,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	72,5	95,8	95,4	140,6	102,7	116,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,1	32,6	91,2	99,2	в 4,6р.	118,8	в 2,2р.

	<i>Июнь 2021 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>I полу- годие- 2021 г. в % к I полу- годию 2020 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>июню 2020 г.</i>	<i>маю 2021 г.</i>		<i>июнь 2020 г. в % к июню 2019 г.</i>	<i>маю 2020 г. в % к маю 2019 г.</i>	<i>I полу- годие 2020 г. в % к I полу- годию 2019 г.</i>
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	69,5	159,5	116,9	129,8	83,2	114,0	83,8
в том числе:							
экспорт товаров	43,9	179,1	126,0	130,6	75,7	116,7	78,3
импорт товаров	25,6	134,2	103,9	128,6	95,4	110,7	93,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	58782	111,7	104,3	109,4	103,8	102,6	105,8
реальная		104,9	103,6	103,4	100,6	102,4	102,9

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение

блокчейн-технологий и цифровой валюты, что в перспективе рационализирует и ускорит экономику. С другой – мы видим ломку существующей экономической структуры со всеми негативными последствиями (временное ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, рост безработицы и падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, Иран, другие).

В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,0%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря унаследованной от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая показатели экономического роста, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних рисков в будущем.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность вакцинации населения, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему экономическому росту. Намечившиеся тенденции показывают, что возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатыми ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему экономики, что обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объемов сделок.

<https://statrelt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202021%20%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82.pdf>

7.2 Анализ региона – Красноярский край

Важнейшими факторами, влияющими на рыночную стоимость имущества. Являются: экономические, политические и социальные условия, характерные для региона, в котором оно расположено. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона и доходами от использования имущества. Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-экономической ситуации региона оказывает существенное влияние на величину рыночной стоимости имущества.

Красноярский край - второй по площади субъект Российской Федерации, занимает 2366,8 тыс. кв. км (или 13, 86% территории страны). Красноярский край входит в Сибирский федеральный округ. На востоке край граничит с Республикой Саха (Якутия) и Иркутской областью, на юге – с Республикой Тыва и с Республикой Хакасия, на западе – с Кемеровской и Томской областями, а также с Ханты-Мансийским и Ямало-Ненецким автономными округами.

Красноярск – крупнейший деловой, промышленный и культурный центр Восточной Сибири, столица Красноярского края, второго по площади субъекта России. Он находится в самом центре России на междуречье небольшой речки Качи и великого Енисея.

Сегодня Красноярск – это современный индустриальный город с уникальной архитектурой, столица мастеровых, талантливых людей Сибири, один из красивейших городов страны. Численность населения на 1 января 2021 года составляла 1 093 628 человек.

Расположение города на реке Енисей, являющейся крупной транспортной магистралью, делает его воротами для выхода через Северный морской путь нескольких регионов Центральной Сибири на мировой рынок.

Красноярск постепенно наращивает демографический, экономический, инвестиционный и научный потенциал. В городе исторически сложилась полиотраслевая структура экономики. Наряду с традиционными для края производственными секторами: металлургией, энергетикой, машиностроением – всё более активно развивается строительная индустрия, индустрия сервиса, образование и здравоохранение, производство идей и технологий, в том числе в социальной сфере, которые позволяют городу сохранить лидирующие позиции и развить свою инвестиционную привлекательность.

Социально-экономическое положение 2021 год.

По данным опроса предприятий и организаций, проведенного отделением по Красноярскому краю Сибирского ГУ Банка России, в июне 2021 года в организациях города Красноярска и Красноярского края наблюдались следующие тенденции:

- В июне 2021 года по оценкам предприятий Красноярского края отмечались следующие изменения: положительная динамика в оценках предприятиями своего экономического положения; замедление роста текущих цен; уменьшение негативного влияния на изменение валютного курса рубля; улучшение условий кредитования; уменьшение уровня запасов.

- Однако отмечались негативные изменения: ухудшение текущих оценок производства; увеличение издержек производства; усиление роста рисков хозяйственной деятельности; увеличение удельного веса предприятий, отмечающих в качестве причин будущего роста цен, рост закупочных цен и государственное регулирование.

- По итогам II квартала 2021 года уменьшилась доля предприятий, ожидающих роста инвестиционной активности; среди факторов, ограничивающих инвестиционную активность предприятий, увеличилось влияние таких факторов, как дефицит собственных средств для финансирования инвестиций, уровень процентных ставок по кредитам на инвестиционные цели; большинство предприятий во II квартале 2021 г. оценивали обеспеченность работниками как «нормальную» и не планировали изменение численности в ближайшие 3 месяца.

- В июне 2021 года оценки предприятий в сфере производства несколько ухудшились по сравнению с предыдущим месяцем, наиболее значительно у предприятий, осуществляющих производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в электроэнергетике и сельском хозяйстве.

- Оценки предприятиями ситуации в сфере спроса на продукцию (услуги) в июне 2021г. значительно улучшились. Наибольшее увеличение доли предприятий, которые отметили рост спроса, отмечалось в производстве прочей неметаллической минеральной продукции и торговле. Вместе с тем, уменьшение спроса отмечено в ремонте и монтаже машин и оборудования, электроэнергетике и металлургическом производстве.

Основные показатели социально-экономического развития г. Красноярск

Показатели	2 кв. 2020 г.	2 кв. 2021г.
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	66,7	88,2
Оборот общественного питания, млрд. руб.	1,8	2,6
Объем реализации платных услуг, млрд. руб.	28,9	34,3
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	169,9	188,6
Индекс потребительских цен на товары и услуги (к соответствующему периоду прошлого года %)	102,5	105,5
- на продовольственные товары	103,0	107,0
- на непродовольственные товары	100,4	107,4
- на платные услуги	101,6	101,2
Уровень зарегистрированной безработицы, %	3,60	0,60
Нагрузка незанятого трудовой деятельностью населения на одну заявленную вакансию, чел.	1,02	0,18

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних организаций города за январь-июнь 2021 года составила 62764,4 рублей или 110,5% к 2020 году.

На 1 июля 2021 года суммарная просроченная задолженность по заработной плате на предприятиях города составила 27,6 млн. рублей.

Средний размер назначенных месячных пенсий на 1 июля 2021 года составил 16 916,4 рублей, реальный темп роста по сравнению с 1 июля 2020 года – 100,1 процента.

Промышленность

Оборот организаций города по видам экономической деятельности В, С, D, Е, в январе-июне 2021 года составил 307 282,7 млн. рублей. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по видам экономической деятельности В, С, D, Е, в январе-июне 2021 года составил 274 377,8 млн. рублей.

Удельный вес обрабатывающих производств в общем объеме отгруженных товаров составил 85,0 процентов.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по видам экономической деятельности

	1 полугодия 2021 г., млн. рублей	1 полугодия 2021 г. в % к 1 полугодия 2020 г.
Добыча полезных ископаемых	7550,2	97,3
Обрабатывающие производства:	233302,0	100,7
производство пищевых продуктов	6950,0	101,2
производство напитков	2264,6	101,4
обработка древесины и производство изделий из дерева	265,8	102,1
производство химических веществ и химических продуктов	5158,0	100,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	3362,8	102,0
производство металлургическое	187828,6	100,3
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	2159,6	100,6
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	662,3	74,6
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	8650,5	102,2
производство прочих транспортных средств и оборудования	1404,4	100,5
ремонт и монтаж машин и оборудования	7226,6	101,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	29229,0	101,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4296,5	101,2

http://www.admkrsk.ru/citytoday/economics/social_situation/Pages/default.aspx

7.3 Анализ рынка объектов оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок объектов оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценке.

Анализ социально-экономической обстановки, сложившейся в Красноярском крае приведен в п. 7.2. В целом социально-экономическое и политическое положение повторяет тенденции Российской Федерации. Политическая и социально-экономическая обстановка на дату оценки характеризуется как нестабильная. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.

Что касается ситуации на рынке коммерческой недвижимости, то она показывает различные тенденции. Здесь наблюдается как снижение, так и стабильность в некоторых сегментах. Вследствие того, что наблюдается тенденция ухода с рынка зарубежных компаний, спрос начинает падать, а предлагающие площади компании вместо того, чтобы снижать цену ее повышают.

Цены на недвижимость в Красноярске

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
<u>Квартиры</u>	83 861 руб./м ²	+3.61 %	+19.88 %	+25.89 %	5605
- <u>Вторичка</u>	85 528 руб./м ²	+3.48 %	+18.44 %	+24.96 %	5122
- <u>Новостройки</u>	79 648 руб./м ²	+2.76 %	+24.64 %	+33.07 %	196
<u>Дома</u>	8 788 013 руб.	-6.29 %	+2.66 %	+5.85 %	601
<u>Земля</u>	59 836 руб./сотка	-25.65 %	-76.55 %	-75.43 %	10
<u>Офисы</u>	90 174 руб./м ²	+16.05 %	+21.14 %	+21.88 %	171
<u>Торговые площади</u>	79 015 руб./м ²	-5.41 %	+14.03 %	+16.77 %	78
<u>Гаражи</u>	625 000 руб.	-4.58 %	-7.7 %	-13.79 %	4

Аренда

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
<u>1 комнатные квартиры</u>	17 495 руб./месяц	+4 %	+24.14 %	+31.04 %	299
<u>2 комнатные квартиры</u>	26 690 руб./месяц	+6.93 %	+31.45 %	+42.36 %	203
<u>Офисы</u>	7 557 руб./м ² /год	-8.01 %	-19.07 %	-10.54 %	31
<u>Торговые площади</u>	9 559 руб./м ² /год	-6.95 %	+67.61 %	+41.8 %	14

<https://rosrealt.ru/krasnoyarsk/cena>

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями.

Специфическими особенностями рынка недвижимости являются:

1. Локальный характер. В силу того, что недвижимость привязана к конкретному местоположению, покупателем с наибольшей степенью вероятности станет человек, живущий или осуществляющий деятельность в этой местности.

2. Слабая взаимозаменяемость и стандартизированность. Каждый объект недвижимости уникален, поэтому редко можно найти два объекта, обладающих одинаковым набором характеристик.

3. Соотношение спроса и предложения. В отличие от рынков, на которых соотношение спроса и предложения определяется большим количеством участников, на некоторых сегментах рынка может насчитываться всего несколько покупателей или продавцов. Кроме того, в силу уникальности объектов недвижимости некоторые события на этом рынке происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников.

4. Частный характер сделок. Сделки на этом рынке носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длинных переговоров. Открытая публичная информация часто бывает неполной и неверной.

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим признакам:

- По функциональному назначению: жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная недвижимость и т.д.
- По географическому фактору - в различных частях города и области существуют различные рыночные условия.
- По цене.
- По качеству (классу) недвижимости.
- По инвестиционной мотивации. Инвестор может приобретать недвижимость для защиты от инфляции, для получения дохода от сдачи в аренду, для использования в бизнесе или для других целей.
- По типу прав в собственности - для различных прав на недвижимость существуют различные рынки.

Основными ценообразующими факторами рынка недвижимости являются:

- Местоположение.
- Отделка и состояние.
- Площадь.

На рынке коммерческой недвижимости выделим три основных сегмента:

- Торговая недвижимость;
- Офисная недвижимость;
- Производственно-складская недвижимость.

В целом на стоимость аренды или продажи объектов недвижимости влияют следующие факторы:

- назначение,
- местоположение,
- площадь,
- качество помещений,
- их функциональное назначение,
- тип и срок арендного договора, форма оплаты.

Величина рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости определяется рядом критериев, в том числе:

- Классом и категорией недвижимости
- Месторасположением и целевым использованием
- Доступностью объекта (удобство выезда на ближайшие магистрали, парковка)
- Различные ограничения в пользовании, накладываемые собственником (например: ограничение количества и времени прохода посетителей, узкопрофильные направления деятельности, антиконкурентная политика при выборе арендаторов и т.п.)
- Функциональные возможности площадей (телефонные линии, инженерное обеспечение, вентиляция, кондиционирование, охрана)
- Условия пользования площадями (ремонт, реконструкция)
- Профессионально управляющий состав и сервисное обслуживание
- Эксплуатация и комплексное управление зданием
- Системы безопасности
- Инфраструктура объекта

С учетом имеющейся информации об Объекте оценки, Эксперт проводит анализ рынка нежилых помещений в городе Красноярске.

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.

Рынок коммерческой недвижимости г. Красноярска представлен большим количеством предложений. Если рассматривать их по назначению, то можно выделить следующие:

- свободного назначения (рестораны, бары, спортивные сооружения);
- складская (склады оптовых и розничных торговых компаний);
- торговая (магазины, торговые павильоны, аптеки, гипермаркеты);
- офисная (консультационное и бытовое обслуживание населения, офисы компаний);
- апартаменты (хостелы, гостиницы);

- индустриальная (склады готовой продукции, производственные корпуса).

Пандемия нанесла сокрушительный удар по большинству сфер бизнеса — общепиту, услугам, развлечениям, непродовольственным магазинам. Вместе с ними пострадали и владельцы коммерческой недвижимости. Они либо потеряли своих арендаторов, потому что те съехали, либо существенно урезались в доходах.

На сегодня, по оценкам опрошенных экспертов, пустуют около 30% офисных площадей в городе, идет большой отток бизнесменов-арендаторов из крупных и мелких ТРЦ. При этом найти новых, даже по сниженным арендным ставкам, владельцам не удастся. Но появился спрос на склады, где предпринимателям теперь нужно хранить свое вывезенное из торговых точек оборудование.

Вот как свое видение рынка описывает руководитель управляющей компании Level Сергей Смирнов.

— У нас сразу на всём начинают экономить. Головные компании преимущественно находятся в столице, они от себя любимых ничего не оторвут, а от регионов отрежут обязательно. При том что в Москве уровень ставок аренды практически не изменился в центрах А и Б класса. А у нас в «Европе» четыре этажа стоят пустых уже месяца два, — считает собеседник.

Также дефицит, говорит Сергей Смирнов, в арендаторах испытывал БЦ «Вертикали» на Взлётке, поскольку кабинеты там занимали в основном мелкие предприниматели. В здании на Мира, 19 освободилась почти тысяча квадратов. Аналогичная ситуация в «Кванте», где фактически пустуют два этажа. Около 50 компаний хотят съехать из ТРЦ «Июнь», говорит юрист Татьяна Ларина, которая представляет их интересы и пытается урегулировать вопросы с администрацией здания.

<https://ngs24.ru/text/realty/2020/10/29/69521127/>

В городе функционирует по разным подсчетам от 629 до 8010 объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры. Бизнес-центры Классифицированные РГУД в Красноярске не значатся, поэтому необходимо рассматривать местные метрики, исходя из градаций самый лучший класс – А, самый худший или не классифицируемый – D. К классу А можно отнести: БЦ «Первая Башня», БЦ «Европа», БЦ «Баланс». Класс «В+» - ОЦ «Вертикали», БЦ «Титан», БЦ «Сириус», БЦ «На Маерчака 16» и др. Класс «В» - ОДЦ «Метрополь», БЦ «Евразия», ОДЦ «Эверест».

Губернатор Красноярского края Александр Усс во время традиционного отчета о работе в прошлом году, в апреле 2021 года представил проект бизнес-центра «КрасноярскСити». В высокой стеклянной башне должны разместиться компании «Русал», «АФК Система», «Суэк», «РусГидро» и другие. Уже несколько лет наблюдается тенденция по перемещению в Красноярск сотрудников центральных офисов крупных холдингов, которые являются лидерами в своих отраслях в стране.

Между двумя главными деловыми районами Красноярска, сосредоточенными в центре города и на Взлетке, появится офисный центр класса «А+» «Ваш Выбор». Его строительство стартовало весной, а уже в конце декабря 2021 года восьмизэтажное здание планируют сдать в эксплуатацию. Одно из главных преимуществ нового офисного комплекса – его локация. Бизнес-центр имеет хорошую транспортную доступность и удобный подъезд из Центрального, Советского районов и правобережья, рядом проходят основные маршруты общественного транспорта, а в будущем запланировано строительство станции метро. При этом в отличие от плотно застроенных Взлетки и центра, где посетителям и сотрудникам деловых комплексов проблематично бывает оставить машину рядом с офисом, новый проект на Стрелке предусматривает большую парковку, рассчитанную на 115 мест. Рекреационные зоны в шаговой доступности.

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 91тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 127тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Советском районе.



Структура предложения по требуемой площади. В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадью менее 50 кв.м.(42%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(49%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (5%), и в аренде – более 1000 кв.м. (1%).



Средние цена продажи и ставка аренды офисных помещений. По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на офисные помещения города находилась в диапазоне 0,5..0,7 тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 45..95 тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.



<https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1637841720&tld=ru&lang=ru&name=%D0%9A%D1>

Основной спрос на встроенные помещения формируют представители малого и среднего бизнеса. Наиболее востребованы встроенные помещения с отдельным входом для

размещения магазинов, салонов связи, стоматологий, аптек, парикмахерских, туристических фирм и других направлений в сфере обслуживания населения.

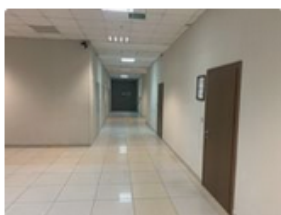
Отдельной категорией, формирующей достаточное предложение на рынке офисной недвижимости Воронежа, являются так называемые «автономные офисы» - офисные помещения, встроенные в жилой фонд и традиционно располагающиеся на первых этажах. Точная количественная оценка объема предложения автономных офисов затруднительна.

Аренда коммерческой недвижимости в Воронеже в несколько раз более востребована, чем ее покупка

- Количество свободных торговых помещений по итогам года увеличилось совсем незначительно. Вероятно, основная ротация арендаторов произошла в стрит-ритейле, а не в торговых центрах, где в случае преждевременного освобождения площадей были предусмотрены высокие штрафные санкции

Предложения по продаже офисной недвижимости:

	<p>Офис, 70 м²</p> <p>7 700 000 ₽</p> <p>ул. 9 Мая, 45 р-н Советский</p> <p>Продам помещение мкр. Северный! 1-я линия., хорошая проходимость, отдельный вход! Отличное состояние, помещение находится под охраной (сигнализация). Один собственник, документы готовы! Рассмотрим любую форму расчёта! По дополнительным вопросам</p> <p>21 час назад ↑</p>	<p>Компания</p> <p>На Авито с декабря 2012</p> <p>Показать телефон</p>
	<p>Продам нежилое Любы Шевцовой 82</p> <p>8 000 000 ₽</p> <p>ул. Любы Шевцовой, 82 р-н Центральный</p> <p>Продам нежилое помещение мкр Покровский ул. Любы Шевцовой дом 82. 93,7м2. Помещение с ремонтом, 2 входа, выведена вентиляция на крышу дома, сдано в аренду и приносит доход, более 5 лет в собственности. 8000.</p> <p>1 день назад</p>	<p>Компания</p> <p>На Авито с мая 2016</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать</p>
	<p>Свободного назначения, 78.1 м²</p> <p>5 900 000 ₽</p> <p>ул. Петра Подзолкова, 5А р-н Центральный</p> <p>Продам помещение на первом этаже с отдельным входом. Расположено в густонаселенном жилом массиве. Состояние — чистовая от застройщика. Услуги не платите.</p> <p>2 дня назад</p>	<p>Компания</p> <p>На Авито с января 2016</p> <p>Показать телефон</p>
	<p>Свободного назначения, 140 м²</p> <p>13 850 000 ₽</p> <p>ул. Алексеева, 46 р-н Советский</p> <p>Цоколь с окнами, два входа, первая линия, просматриваемое место для вывески, хорошая проходимость.</p> <p>3 дня назад</p>	<p>Ксения</p> <p>Частное лицо</p> <p>На Авито с апреля 2014</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать</p>
	<p>Продам помещение свободного назначения, 99 м²</p> <p>7 800 000 ₽</p> <p>ул. Алексеева, 19 р-н Советский</p> <p>Продам часть помещения коммерческого назначения в центре микрорайона Валетка. Подойдет под магазин, салон, офис, медцентр. Отдельный вход. Теплый тамбур. Кабинетная система расположения помещений. Высота потолков 3,6м. Окна на две</p> <p>4 дня назад</p>	<p>Сергей</p> <p>Частное лицо</p> <p>На Авито с июня 2021</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать</p>



Продажа офиса, Центр, 70 м²

5 500 000 ₽

ул. Карла Маркса, 95к1

р-н Центральный

Продается офис в самом центре города по адресу Карла Маркса, 95, корп.1, БЦ "Евразия". Офис располагается на 3 этаже. Высокие потолки, большие окна в сторону Коммунального моста, кондиционеры. Дополнительно предлагается к продаже

6 дней назад



Компания

На Авито с января 2015



Свободного назначения, 105 м²

8 400 000 ₽

ул. Дмитрия Мартынова, 13

р-н Центральный

Продам нежилое помещение, общая площадь 105 кв. м. с отличным месторасположением, в самом центре мкр. Покровский, на первой линии, напротив находится Покров Sky. Подойдет под магазин, офис или аптеку. Одну перегородку из

1 неделю назад



Татьяна

Частное лицо

На Авито с сентября 2013



Продам Офисное помещение, 150 м² с мебелью и еще

15 690 000 ₽

класс В

ул. Алексеева, 113

р-н Советский

Продается офисное помещение! 7 преимуществ: - есть арендатор! - очень выгодное расположение! - есть вся необходимая мебель! - все помещения оборудованы кондиционерами! - есть серверное помещение! - есть



Компания

На Авито с июня 2018



Офис, 77.2 м²

6 999 000 ₽

ул. Партизана Железняка, 50

р-н Советский

Продается нежилое помещение 77,2м. кв., расположенное на первой линии самой оживленной улицы города. Помещение свободно, на ключах. Возможен любой вид деятельности. Место бойкое, оживленное, продается в связи с переездом.

3 недели назад



Компания

На Авито с февраля 2016



Свободного назначения, 90 м²

8 600 000 ₽

ул. Алексеева, 25

р-н Советский

Продам нежилое помещение с ремонтом. Подходит под любой вид деятельности в том числе под офис, Салон красоты, медицинский центр, стоматологию, детский центр, автошколу и т. д. Кабинетная система, всего 5 кабинетов и большой холл, в

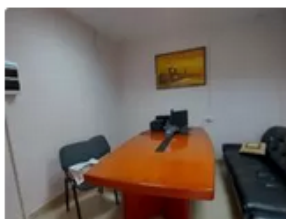
2 недели назад



Ольга

Частное лицо

На Авито с ноября 2012



Офис, 101 м²

8 200 000 ₽

Советский район, микрорайон Взлётка, ул. Батурина, 30к3

р-н Советский

Продам нежилое помещение на Взлётке под любое коммерческое использование- офис, магазин, банк, мед. центр, салон, аптека и прочее использование под любую сферу услуг. Густонаселенный район, хороший пешеходный и транспортный

1 неделю назад



Компания

На Авито с октября 2014



Свободного назначения, 136 м²

15 500 000 ₽

ул. Алексеева, 17

р-н Советский

Продам нежилое помещение на первом этаже с отдельным входом. Расположено на первой линии ул. Алексеева в деловом центре Красноярска. Свободная планировка (несущие только колонны) дает возможность использования под любой вид

2 недели назад



Компания

На Авито с января 2016

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAqICAUSwCNJW?district=118-119&f=ASgBAQECAkSwCNJW8hKg2gEBQJ7DDSSG2TmE2TkBRbQTFHsiZnJvbSI6NzAsInRvIjoxNTB9

Средняя цена составляет 80 000 рублей за 1 кв.м.

Аренда помещений:

Офисы класса «С» с удобным месторасположением и хорошей отделкой, и предлагающие бюджетные коммерческие условия зачастую легче и быстрее находят своего арендатора, чем

ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм &Ко»

их более качественные «коллеги». Принятие решения относительно последних, требует более взвешенного подхода и анализа по принципу «цена/качество».



Офис, 82 м² 65 000 ₽ в месяц

класс B
Советский район, микрорайон Взлётка, ул. Весны, 36
р-н Советский
Сдам просторное офисное помещение на 2 этаже в офисно-деловом центре на территории квартала SkySeven. В самом помещении находится собственный санузел, подойдет под любой вид бизнеса, рядом большая парковка для автомобилей, а

7 часов назад



Любовь Иванова
Частное лицо
На Авито с ноября 2020



Собственник сдает помещение 75 кв. м 867 ₽ в месяц за м² ↓

ул. Авиаторов, 40
р-н Советский
Собственник сдает в аренду под торговлю, услуги или офис нежилое помещение 75 кв. метров, расположенное по адресу ул. Авиаторов, 40. Отдельный вход, современный ремонт, охранная и пожарная сигнализация, комната уборочного инвентаря,

6 дней назад ↑



Марина
Частное лицо
На Авито с ноября 2020

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



Свободного назначения, 73.2 м² 600 ₽ в месяц за м²

ул. Авиаторов, 25А
р-н Советский
Аренда помещения на 1 этаже, с отдельным входом.

1 день назад



АО Сибгазпромпострой
На Авито с июня 2016

[Показать телефон](#)



Офис, 106 м² 755 ₽ в месяц за м²

класс A
Октябрьская ул., 8
р-н Советский
Нежилое помещение 106 м2. Помещение на первом этаже. Очень светлое. Чистовая отделка. Сдается под любой вид деятельности.

2 дня назад



Татьяна
Частное лицо
На Авито с марта 2019



Свободного назначения, 100 м² 900 ₽ в месяц за м² без комиссии

ул. 9 Мая, 83к2
р-н Советский
Субаренда. Комфортабельное помещение сводного назначения. 2 кабинета, холл, санузел. 1 этаж. Отличный густонаселенный район (Слобода Весны). Высокая проходимость. Типовой ремонт. Рядом аптека, супермаркет, продуктовые магазины,

3 дня назад



Никита
Частное лицо
На Авито с августа 2015



Свободного назначения, 120 м² 708 ₽ в месяц за м²

Советский район, микрорайон Зелёная Роща, ул. Воронова, 14/2
р-н Советский
Сдам на длительный срок нежилое помещение на первом этаже. Отдельный вход. Имеется сан. узел. Коммунальные включены в стоимость аренды, кроме электроэнергии (оплачивается по счетчику).

1 неделю назад



Компания
На Авито с июня 2014



Сдам офис, 83 м² 663 ₽ в месяц за м²

ул. Алексеева, 5
р-н Советский
Сдается уютное помещение в активном и деловом центре Красноярска. Очень удобная транспортная развязка, как в сторону Молокова/Авиаторов, так и в сторону Планеты и 9 мая. Рядом остановка. Напротив помещения парковочная зона.

1 неделю назад



Олеся
Частное лицо
На Авито с сентября 2013

4) прочие факторы.

Учитывая местоположение, объект оценки имеет средний показатель ликвидности.

- удельные цены предложений по продаже коммерческой недвижимости составляют 80 000 руб./м²;

- удельные цены предложений по аренде коммерческой недвижимости составляют 747 руб./м².

8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

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

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

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Существенное отличие - такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

Комплекс имущества – имущество, связанное общим функциональным назначением.

Специализированное имущество - понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами.

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.

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.

Объекты-аналоги - объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Основные понятия

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Анализ наиболее эффективного использования выполнялся путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и юридически возможное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какое из физически осуществимых, правомочных, финансово-оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

- На втором этапе рассматривают физическую осуществимость выбранных вариантов. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

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

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

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

- На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования под максимальной продуктивностью объекта оценки понимается максимальное значение его чистой текущей стоимости. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов. Анализ НЭИ базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. Рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. Рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

В соответствии с Заданием на оценку, поскольку снос существующих улучшений земельного участка не планируется, анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного не проводился.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение офисного назначения в жилом доме.

При анализе оптимального варианта использования Оценщики провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Результаты отбора потенциальных вариантов дальнейшего использования объекта оценки могут быть представлены в виде таблицы:

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Многоквартирный жилой дом	Производственное и складское назначения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	-	+	-
Рыночный спрос	+	+	+	+
Правовая обоснованность	-	-	+	-
Физическая возможность	-	-	+	-
Финансовая оправданность	-	-	+	+
Максимальная эффективность	-	-	+	+
Итого:	1	1	6	3

Таким образом, на дату оценки наилучшее использование объекта может быть для расположения офисного помещения, по предоставлению различного рода услуг. Согласно анализа рынка земельных участков, их стоимость под аналогичные коммерчески привлекательные объекты фактически не отличаются и зависит только от местоположения.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовый доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Наиболее эффективное использование здания - одна из физически реализуемых, разумно оправданных, юридически законных и экономически целесообразных альтернатив использования.

Вывод:

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Возможны следующие варианты рассматриваемого помещения: изменение функционального назначения и продолжение использования по его первоначальному назначению.

Помещение возможно использовать без каких-либо затрат по назначению.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование помещения с уже имеющимися улучшениями является использование в качестве помещения свободного назначения (офисные помещения).

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Описание процесса оценки объектов оценки

Оценка – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объекты оценки. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлению) сумму денег. Процесс оценки стоимости объектов оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объектов оценки. Он должен состоять из следующих основных этапов.

а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. Идентификация объектов оценки. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вид оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования,

основных допущений и ограничений. В данном случае проводится оценка рыночной стоимости объектов оценки;

б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Были проанализированы данные, характеризующие, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов оценки в масштабах региона. Была собрана более детальная информация, относящаяся как к объекту оценки, так и к сопоставимыми с ними аналогичными объектами. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, визуального осмотра (выезд оценщиков на место нахождения объектов оценки, его осмотр и исследование). Был проведен анализ наиболее эффективного способа использования объектов оценки. Под наиболее эффективным использованием понимается «наиболее вероятное использование объектов оценки, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость объектов оценки будет максимальной»;

в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов оценки используются три традиционных подхода: затратный, сравнительный и доходный, которые определены федеральными стандартами оценки. На основании федеральных стандартов оценки Оценщики самостоятельно выбирают подходы и методы в рамках подходов, которые должны быть применены при проведении оценки.

Затратный подход – Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО 1 п. 18).

Сравнительный подход – Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ФСО 1 п. 12).

Доходный подход – Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО 1 п. 15).

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объектов оценки является составление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости.;

д) составление отчета об оценке. сводятся воедино данные, полученные на всех вышеперечисленных этапах, и излагаются в форме краткого отчета об оценке.

10.2. Выбор используемых при проведении оценки подходов и методов

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.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Для применения данного подхода требуется достоверная и достаточная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Так как данный рынок развит и предложений достаточно оценщики приняли решение применить сравнительный подход.

Доходный подход.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Выгодным источником информации для доходного подхода является сдача помещений в аренду. Доходный подход применялся, так как данный рынок развит и предложений достаточно.

Затратный подход.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В связи с тем, что помещение является встроенным и нет информации о земельном участке, на котором располагается все здание, то в данном случае затратный подход не применялся.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.

Цели данной оценки, с учетом вида объектов оценки, наиболее соответствуют сравнительный и доходный подходы.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ сравнительного ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ сравнительного ПОДХОДА)

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объектов оценки путем сравнения объектов оценки с объектами-аналогами. (ФСО 1 п. 12).

Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов с типичной мотивацией, не находящихся под посторонним давлением. Также подразумевается, что Объекты оценки будут приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

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

С учетом информации, имеющейся в распоряжении, Оценщики приняли решение проводить расчет рыночной стоимости Объектов оценки на основании сравнительного подхода, используя метод количественных корректировок.

Метод количественных корректировок

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемых. Информационной базой сравнительного подхода является вторичный рынок продаж коммерческой недвижимости, производственно-складского назначения. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Подбор объектов-аналогов;
2. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение Объектов оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от Объектов оценки;
4. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен объектов-аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых объектов недвижимости;
5. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающая их отличия от Объектов оценки;
6. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Описание проведенных расчетов рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

При более детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест, например, связанные с различием в обеспеченности электроэнергией вблизи или на удалении от тех или иных подстанций. Однако само проведение такого анализа требует сбора информации об энерговооруженности районов в этой части города, что является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- местоположение и окружение: Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц: насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось;

- физические характеристики (износ, материал, площадь и др.) – поправка на износ вносилась при проведении прямого сравнения продаж, по методике, описанной ниже, единица сравнения – процент износа. Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- Объем СМР – объекты могут различаться объемом проведенных строительно-монтажных работ вследствие двух основных причин: а) незавершенности СМР для строящихся объектов; б) отсутствия тех или иных конструктивных элементов зданий и сооружений вследствие их разбора, разрушения или незавершенной реконструкции.

Во всех случаях, когда аналог отличается по объему СМР от объекта оценки, единицы сравнения корректируются на отличие от объекта оценки по данному элементу сравнения по весам конструктивных элементов, согласно сборникам УПВС с учетом доли отсутствующего элемента в прибыли предпринимателя;

- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

В дальнейшем расчете, рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитываться на основании стоимости 1 кв.м. основного строения.

Чтобы применить сравнительный подход Оценщики провели исследование рынка, на котором находятся объекты оценки, с тем, чтобы найти недавно осуществленные факты продажи либо предложения похожих объектов. Был выявлен ряд предложений на продажу объектов-аналогов, близких по функциональному назначению и конструктивным элементам к объектам оценки.

В результате исследования рынка нами были выделены данные по предложению объектов, аналогичных объектам оценки. Для расчетов по сравнительному подходу были использованы данные, полученные из сети Интернет.

Оцениваемый объект представляет собой помещения свободного назначения.

Анализ рынка показал, что для рынка не существует разницы между покупателями плательщиками НДС и неплательщиками НДС. Цена предложения (или цена оферты) одинакова для тех и других. Таким образом, бремя уплаты НДС ложится на продавца – плательщика НДС, и в таком контексте может рассматриваться как его убыток, в том случае если его возмещение будет невозможно. Но на цене предложения на открытом рынке данное обстоятельство не отразится. Таким образом, считаем, что найденные цены предложения фактически включают в себя все особенности налогообложения и отдельно НДС в цены предложений не вводится.

Аналоги помещений офисного назначения:

Объект-аналог №1

Свободного назначения, 105 м²**8 400 000 Р за всё** ▾

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

12 ноября в 14:10



8 983 160-58-66

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Татьяна

Частное лицо

На Авито с сентября 2013



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2229962885, ☎ 738 (+11)

О помещении

Площадь: 105 м²

РасположениеКрасноярский край, Красноярск, ул. Дмитрия Мартынова, 13
р-н Центральный[Показать карту](#) ▾**Описание**

Продам нежилое помещение, общая площадь 105 кв.м. с отличным месторасположением, в самом центре мкр. Покровский, на первой линии, напротив находится Покров Sky. Подойдёт под магазин, офис или аптеку. Одну перегородку из гипсокартона можно демонтировать. Помещение без обременений и долгов, все детали на осмотре объекта!

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105_m_2229962885

Объект-аналог №2

Красноярск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Продам нежилое Любы Шевцовой 82**8 000 000 Р за всё** ▾ Добавить в избранное Добавить заметку

Вчера в 18:05



8 902 991-93-21

Написать сообщение

Отвечает около часа

Агентство

Компания

На Авито с мая 2016

Завершено 147 объявлений



14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Анна

№ 2298727878,  88 (+35)**О помещении**

Площадь: 93.7 м²

РасположениеКрасноярский край, Красноярск, ул. Любы Шевцовой, 82
р-н Центральный[Показать карту ▾](#)**Описание**

Продам нежилое помещение мкр Покровский ул. Любы Шевцовой дом 82. 93,7м2.
Помещение с ремонтом, 2 входа, выведена вентиляция на крышу дома, сдано в аренду и приносит доход, более 5 лет в собственности. 8000

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_lyuby_shevtsovoy_82_2298727878

Объект-аналог №3

Красноярск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Продам помещение свободного назначения, 94.3 м²**8 100 000 Р за всё** ▾

Добавить в избранное

Добавить заметку

13 ноября в 14:12



8 983 290-10-26

[Написать сообщение](#)

Компания «Этажи»

Компания

На Авито с декабря 2013 🌟

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Татьяна

№ 2163802188, ☎ 430 (+3)

**О помещении**

Площадь: 94.3 м²

РасположениеКрасноярский край, Красноярск, ул. Карла Маркса
р-н Центральный[Показать карту](#) ▾**Расположение**Красноярский край, Красноярск, ул. Карла Маркса
р-н Центральный[Показать карту](#) ▾**Описание**

Продается отличное помещение 94,3 кв.м. находящиеся на первом этаже жилого дома по ул.Республики. На данный момент в помещении находится частный детский сад. Помещение полностью готово к работе, выполнен качественный ремонт. Идеально подходит под любой вид деятельности (аптека, магазин, салон красоты, фотостудия, маникюрный салон, барберШоп, цветочный магазин). Покупателю предоставляется помощь с оформлением коммерческой ипотеки по одному пакету документов по всем банкам сразу и полное юридическое сопровождение до момента получения документов о собственности. ПОКУПАТЕЛЬ КОМИССИЮ НЕ ОПЛАЧИВАЕТ ЗВОНИТЕ!

. Номер в базе: 6005700. Район: Центральный р-н.

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_94.3_m_2163802188

Объект-аналог №4

Красноярск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Офис

Офис, 77.2 м²**6 999 000 ₽ за всё** ▾

Добавить в избранное

Добавить заметку

1 ноября в 06:28



8 913 190-59-58

Написать сообщение

Агентство недвижимости и оценки
"Профессионал"
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

№ 2208722809, ☎ 723 (+6)

О помещении

Площадь: 77.2 м²

Расположение

Красноярский край, Красноярск, ул. Партизана Железняка, 50
р-н Советский

[Показать карту](#) ▾**Описание**

Продается нежилое помещение 77,2м.кв., расположенное на первой линии самой оживленной улицы города. Помещение свободно, на ключах. Возможен любой вид деятельности. Место бойкое, оживленное, продается в связи с переездом.

https://www.avito.ru/krasnovarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_77.2_m_2208722809

Объект-аналог №5

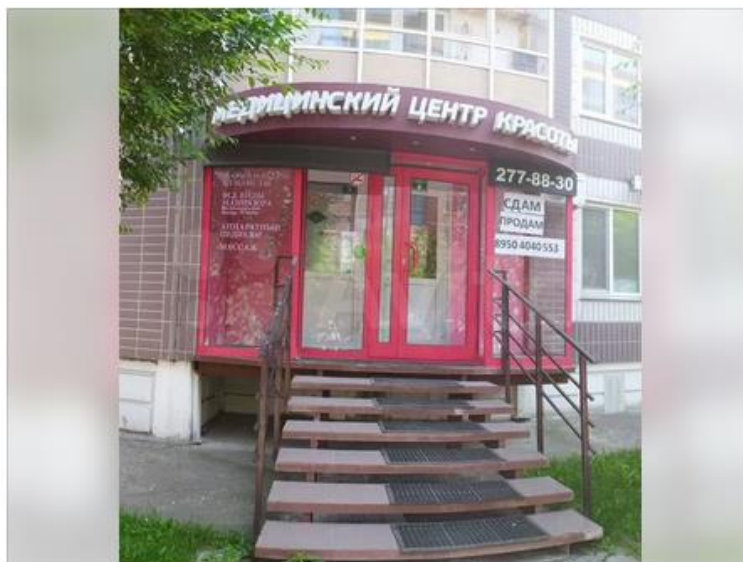
Красноярск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Свободного назначения, 90 м²**8 600 000 ₽ за всё** ▾

Добавить в избранное

Добавить заметку

6 ноября в 18:04



8 923 354-97-49

[Написать сообщение](#)**Ольга**

Частное лицо

На Авито с ноября 2012

Завершено 10 объявлений

[2 объявления пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)

№ 2240767064, 514 (+13)

О помещении

Площадь: 90 м²

РасположениеКрасноярский край, Красноярск, ул. Алексеева, 25
р-н Советский[Показать карту](#) ▾**Описание**

Продам нежилое помещение с ремонтом. Подходит под любой вид деятельности в том числе под офис, Салон красоты, медицинский центр, стоматологию, детский центр, автошколу и т.д. Кабинетная система, всего 5 кабинетов и большой холл, в каждом помещении мокрая точка. Оборудована мини-кухня. Отдельный вход. Рассмотрим вариант под аренду - 68 000 руб/мес. + свет вода. Покажу в любое время. Звоните.

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90_m_2240767064

Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении функционального использования сравниваемых объектов.
Сведения об аналогах сформируем в таблицу:

Характеристика	Объект оценки	Сравнимый объект № 1	Сравнимый объект № 2	Сравнимый объект № 3	Сравнимый объект № 4	Сравнимый объект № 5
Адрес	РФ, Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10	РФ, г. Красноярск, ул.Дмитрия Мартынова, 13	РФ, г. Красноярск, ул.Любы Шевцовой, 82	РФ, г. Красноярск, ул.Карла Маркса	РФ, г. Красноярск, ул.Партизана Железняка, 50	РФ, г. Красноярск, ул.Алексеева, 25
Удобство местоположения	1-я линия относительно улицы Батурина	1-я линия относительно улицы Мартынова	1-я линия относительно улицы Л.Шевцовой	1-я линия относительно улицы Карла Маркса	1-я линия относительно ул. Партизана Железняка	1-я линия относительно ул. Алексеева
Назначение	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения
Конструктивное решение	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание
Группа капитальности	1	1	1	1	1	1
Описание	Встроенное помещение в многоэтажном жилом доме	Встроенное помещение в многоэтажном жилом доме	Встроенное помещение в многоэтажном жилом доме	Встроенное помещение в многоэтажном жилом доме	Встроенное помещение в многоэтажном жилом доме	Встроенное помещение в многоэтажном жилом доме
Благоустройство	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж	1 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Условия продажи	рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата продажи	11.2021 г.	11.2021 г.	11.2021 г.	11.2021 г.	11.2021 г.	11.2021 г.
Цена продажи, руб.	?	8 400 000	8 000 000	8 100 000	6 999 000	8 600 000
Площадь, кв.м.	123,6	105,0	93,7	94,3	77,2	90,0
Цена 1 кв.м.		80 000	85 379	85 896	90 661	95 556
Наличие отдельного входа	Отдельный вход в помещение	Отдельный вход в помещение	Отдельный вход в помещение	Отдельный вход в помещение	Отдельный вход в помещение	Отдельный вход в помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_2229962885	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_lyuby_shevtsovoy_82_2_298727878	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_karla_marxa_94.3_m_2163_802188	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_77.2_m_22_08722809	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_90_m_2240767064

Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр основной площади и т.д.

Объекты относятся к сегменту рынка – офисно-торговая недвижимость. Учитывая то, что назначение объектов идентично, основной характеристикой, играющей роль в сопоставлении объектов и формировании цены, играет площадь построек. Поэтому в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади.

Определение элементов сравнения.

После выбора единицы сравнения определяются основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость объекта оценки посредством необходимых корректировок цен продажи объектов-аналогов.

Выделяют шесть основных элементов сравнения для объектов нежилой недвижимости «Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. «Финансы и статистика» 2007 год)

I. Передаваемые права.

ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм &Ко»

- II. Условия финансирования сделки.
- III. Условия продажи.
- IV. Время продажи.
- V. Местоположение.
- VI. Физические характеристики.
- VII. Наличие инженерной инфраструктуры.
- VIII. Транспортная доступность

Расчет стоимости объектов оценки.

После анализа имеющейся информации, Оценщиками было принято решение проводить расчет стоимости объектов оценки с помощью метода сравнения продаж. При этом расчет корректировок для объектов-аналогов проводился с помощью качественных («общерыночные» корректировки) и количественных методов.

ДАТА ПРОДАЖИ. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение.

Объекты – аналоги выставлены на продажу в различное время, но представлены на рынке и на дату оценки по той же стоимости, что и на дату размещения. Никаких резких изменений за период менее месяца не происходило, поэтому корректировка не вводилась.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ. Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Корректировка на "цены предложений" принята на основании аналитического исследования Ассоциации Статриелт. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (на основании расчетов СтатРиелт). Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.) (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>)

№	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	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

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.

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 15.10.2021 г.\)](#)

Таким образом, скидка на "цены предложений" принята на уровне среднего для объектов: - 7%.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его рыночную стоимость. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости позволил выделить следующие существенные факторы, определяющие рыночную стоимость объектов, находящихся в отдаленных районах области:

- А. Статус района (промышленный потенциал, уровень заработной платы и т.д.)
- В. Характеристика местонахождения внутри района (районный центр, небольшое поселение вне районного центра).
- С. Функциональное назначение коммерческого объекта (офисно – торговые площади, производственно – складские площади).
- Д. Площадь земли, относящаяся к строению (измеряется плотностью застройки).
- Е. Общая площадь строения.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части, наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д.

Величина корректировки на "местоположение" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2020» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Значения корректирующих коэффициентов приведены ниже:

Таблица 55

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный 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	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81

В данном случае корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся по местоположению к одному району со сходной инфраструктурой и экономическим потенциалом.

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Местоположение	РФ, Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10	РФ, г. Красноярск, ул.Дмитрия Мартынова, 13	РФ, г. Красноярск, ул.Любы Шевцовой, 82	РФ, г. Красноярск, ул.Карла Маркса	РФ, г. Красноярск, ул.Партизана Железняк, 50	РФ, г. Красноярск, ул.Алексеева, 25
Коэффициент	0,86	0,860	0,860	0,860	0,860	0,860
Поправка (ОО/ОА)		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
поправка		0%	0%	0%	0%	0%

КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ.

Корректировка на "этаж" принята аналитического исследования Ассоциации Статриелт. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (на основании расчетов Статриелт). Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.) (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>)

2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,09	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,19	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99

Корректировка на "этаж" вводится, т.к. объекты оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному параметру, часть помещения объекта оценки находится в подвале.

Расчет коэффициента производится по формуле:

$K_{\text{общий переводной к-т для объекта}} = (S_1 \text{ этажа} * K_1 \text{ этажа} + S_{\text{выше 1 этажа}} * K_{\text{выше 1 этажа}} + S_{\text{подвала}} * K_{\text{подвала}}) / S_{\text{общ}}$

$$K_{\text{ОО}} = (101,8 * 1,0 + 21,8 * 0,84) / 123,6 = 0,972$$

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Этаж	1 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент	0,972	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка		-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%

КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА.

Наличие отдельного входа влияет на стоимость объекта для таких помещений.

Корректировка на "наличие отдельного входа" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2020» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Таблица 122

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

Корректировки не вводились. Данная корректировка имеет значение для торговых помещений, однако, в данном случае, все объекты имеют оформленный отдельный вход.

БЛАГОУСТРОЙСТВО. Все объекты имеют необходимый для нормального функционирования набор инженерных коммуникаций. Корректировка отсутствует.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

Техническое состояние и качество отделки определено по 5-и бальной системе в соответствии со шкалой определения физического износа короткоживущих элементов.

Техническое состояние	Физический износ, %	Балл состояния
Хорошее	0 – 20	5
Удовлетворительное	21 – 40	4
Неудовлетворительное	41 – 60	3
Ветхое	61 – 80	2
Под снос	81 - 100	1

Корректировка на "техническое состояние" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2020» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Корректировка на "состояние" не вводится, так как объекты аналоги, как объекты оценки находятся в хорошем техническом состоянии, имеющем офисный «ремонт».

ТИП ПОМЕЩЕНИЙ.

Объекты – аналоги, как и объект оценки, располагаются во встроенных помещениях многоквартирных домов, являются объектами свободного назначения (офисного назначения и т.д.). Корректировка не вводится.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ, ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ, УРОВЕНЬ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Корректировка не вводится, так как различия по данным параметрам учтены, при введении корректировки на местоположение.

ПЛОЩАДЬ. Как показывает анализ рынка недвижимости, объекты меньшей площади всегда дороже крупных объектов (имеется в виду ст-ть 1 кв.м.).

Корректировка на "площадь" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2020» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)						
Площадь, кв.м	аналог					
	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки <50	1,00	1,16	1,42	1,62	1,73	1,93
50-125	0,86	1,00	1,22	1,39	1,49	1,66
125-300	0,71	0,82	1,00	1,14	1,22	1,36
300-750	0,62	0,72	0,88	1,00	1,07	1,20
750-1500	0,58	0,67	0,82	0,93	1,00	1,12
>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	1,00

Таблица корректировок:

ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм &Ко»

Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Площадь, кв.м.	123,6	105	93,7	94,3	77,2	90
коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть используем формулу: $K = 1/N$; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна $СЦ = ЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = ЦА * ВК$;

Где K_1, \dots, K_n = коэффициенты корректировки определяемые по формуле $K_i = (1 + |\Pi_i|) / |\Pi_i|$;

$|\Pi_i|$ = абсолютное значение i-той поправки;

ЦА – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

ВК = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: $dСЦ \approx dЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = dЦА * ВК$.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем:

$dЦА = \text{const}$ или $dСЦ / ВК = \text{const}$.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину $1/ВК$.

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим: $\text{Вес} = 1/(N * ВК) = 1/(N * K_1 * K_2 * \dots * K_n)$.

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех сравнимых объектов.

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицы ниже.

Таблица корректировок данных:

Нежилое помещение, общая площадь: 123,6 кв.м.

Корректировка	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4	Сравнимый объект №5
Цена сравнимого объекта	80 000,00р.	85 378,87р.	85 896,08р.	90 660,62р.	95 555,56р.
Дата продажи	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	80 000,00р.	85 378,87р.	85 896,08р.	90 660,62р.	95 555,56р.
Условия продажи	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена	74 400,00р.	79 402,35р.	79 883,35р.	84 314,38р.	88 866,67р.
Условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	74 400,00р.	79 402,35р.	79 883,35р.	84 314,38р.	88 866,67р.
Местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	74 400,00р.	79 402,35р.	79 883,35р.	84 314,38р.	88 866,67р.
Качество местоположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	74 400,00р.	79 402,35р.	79 883,35р.	84 314,38р.	88 866,67р.
Конструктивное решение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	74 400,00р.	79 402,35р.	79 883,35р.	84 314,38р.	88 866,67р.
Техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	74 400,00р.	79 402,35р.	79 883,35р.	84 314,38р.	88 866,67р.
Площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	74 400,00р.	79 402,35р.	79 883,35р.	84 314,38р.	88 866,67р.
Этаж	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%
Скорректированная цена	72 316,80р.	77 179,08р.	77 646,62р.	81 953,58р.	86 378,40р.
Наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	72 316,80р.	77 179,08р.	77 646,62р.	81 953,58р.	86 378,40р.
Тип помещений	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	72 316,80р.	77 179,08р.	77 646,62р.	81 953,58р.	86 378,40р.
Количество корректировок	2	2	2	2	2
Валовая корректировка	1,0700	1,0700	1,0700	1,0700	1,0700
Вес	0,4673	0,4673	0,4673	0,4673	0,4673
Сумма весов					2,3364

Нормированный вес	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Вклад	14 463,36р.	15 435,82р.	15 529,32р.	16 390,72р.	17 275,68р.
Расчётная стоимость измерителя.	79 094,90р.				
Площадь, кв.м.	123,6				
Стоимость объекта, руб. округленно	9 776 129 р.				

Выводы:

рыночная стоимость имущества определенная по сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость сравнительным подходом, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793	9 776 129

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ доходного ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ доходного ПОДХОДА)

12.1. Описание последовательности определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО-1).

Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход оценки подразумевает, что цена объектов оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи недвижимости в аренду или размещения на ее территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Так как в основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения.

Типичный владелец имуществом имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций будет складываться из возврата вложенного капитала и получения дохода на капитал.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для объектов-аналогов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой (тарифом).
2. Оценка потерь. Производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к объекту оценки. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации объектов оценки. Основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объектов оценки рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Описание доходов

Доходы от владения объектом оценки могут поступать в следующем виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости объектов оценки, получаемых от продажи этого объекта в будущем и/или при его залоге под кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения объектов оценки в будущем;
- других возможных денежных поступлений.

При использовании доходного подхода анализ доходов обычно проводят в следующей последовательности:

1. Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при ее 100%-ной загрузке, без учета всех потерь и расходов.
2. Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидок на простой и неполучение платежей.
3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧЭД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.
4. Поток денежных средств до уплаты налогов – ЧЭД за вычетом псевдо расходов: амортизации (т.к. не является расходом, а, наоборот, служит для уменьшения налогооблагаемой прибыли) и расходов по обслуживанию кредита (т.к. эти прибыли увеличивают стоимость прав инвестора).
5. Поток денежных средств после выплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.

За показатели дохода обычно принимают ЧОД или поток денежных средств после уплаты налогов.

Описание расходов

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются *операционными расходами*.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы, или издержки;
- условно-переменные, или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К расходам на замещение относят амортизационные отчисления в счет расходов, которые либо имеют место один-два раза за несколько лет или сильно варьируются от года к году.

12.2. Описание проведенных расчетов рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Оценка объектов оценки по доходу основана на предположении, что стоимость объектов оценки на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи объектов оценки в аренду. В данном случае для расчета рыночной стоимости использовался метод капитализации дохода.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при наиболее эффективном использовании объектов оценки за год (сдача объектов оценки в аренду);
- определение коэффициент капитализации к данному доходу.

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения). По данному методу стоимость объектов оценки рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации:

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

где

V – текущая стоимость объектов оценки;

NOI – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

Анализ доходов и расходов

Определение арендопригодной площади

Для определения арендопригодной площади воспользуемся данными технической документации на объекты оценки и данными фактического исследования с выявлением функционального использования площадей объектов оценки. На основании проведенного анализа, как объектов оценки, так и рыночных предложений, установлено, что в качестве **арендопригодной площади будет использоваться общая площадь.**

Анализ доходов и расходов

Расчет арендной платы

При определении рыночной ставки годовой арендной платы был применен метод прямого сравнения ставок арендной платы. Для реализации этого метода были отобраны и проанализированы объекты-аналоги, предложенные к сдаче в аренду.

В процессе анализа были выявлены все существенные особенности и отличия объектов-аналогов, которые влияют на определяемый признак (в данном случае – рыночная ставка годовой арендной платы).

После введения всех корректировок в месячную ставку арендной платы аналогичных объектов недвижимости определяется искомая рыночная ставка годовой арендной платы по объекту оценки.

Характеристика используемых в расчете арендной платы объектов-аналогов представлена в следующей таблице. Следует отметить, что месячные ставки арендной платы по объектам-аналогам приведены с НДС и без учета расходов по коммунальному обслуживанию.

Так как в настоящем отчете определяется стоимость офисных площадей и в качестве основной количественной характеристики в объектах-аналогах указана площадь последних, в настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости ставки арендной платы является 1 кв.м. Иные вышеуказанные единицы сравнения использовать нецелесообразно.

Для определения рыночной величины ставки арендной платы нами была проанализирована информация <http://cian.ru>, <http://www.avito.ru> и имеющаяся в распоряжении оценщика собственная информация. Для расчетов рыночной ставки арендной платы были использованы данные, полученные из сети Интернет (см. Приложения).

Помещения свободного назначения (офисного назначения):

Объект аналог №1

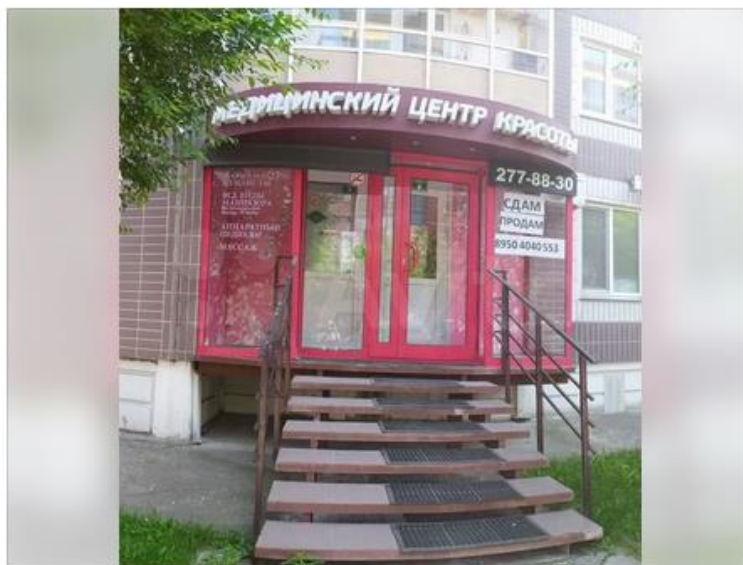
Красноярск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Свободного назначения, 90 м²**8 600 000 Р за всё** ▾

Добавить в избранное

Добавить заметку

6 ноября в 18:04



8 923 354-97-49

[Написать сообщение](#)**Ольга**

Частное лицо

На Авито с ноября 2012

Завершено 10 объявлений

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2240767064, 514 (+13)

О помещении

Площадь: 90 м²

РасположениеКрасноярский край, Красноярск, ул. Алексеева, 25
р-н Советский[Показать карту](#) ▾**Описание**

Продам нежилое помещение с ремонтом. Подходит под любой вид деятельности в том числе под офис, Салон красоты, медицинский центр, стоматологию, детский центр, автошколу и т.д. Кабинетная система, всего 5 кабинетов и большой холл, в каждом помещении мокрая точка. Оборудована мини-кухня. Отдельный вход. Рассмотрим вариант под аренду - 68 000 руб/мес. + свет вода. Покажу в любое время. Звоните.

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90_m_2240767064

Объект аналог №2

Красноярск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

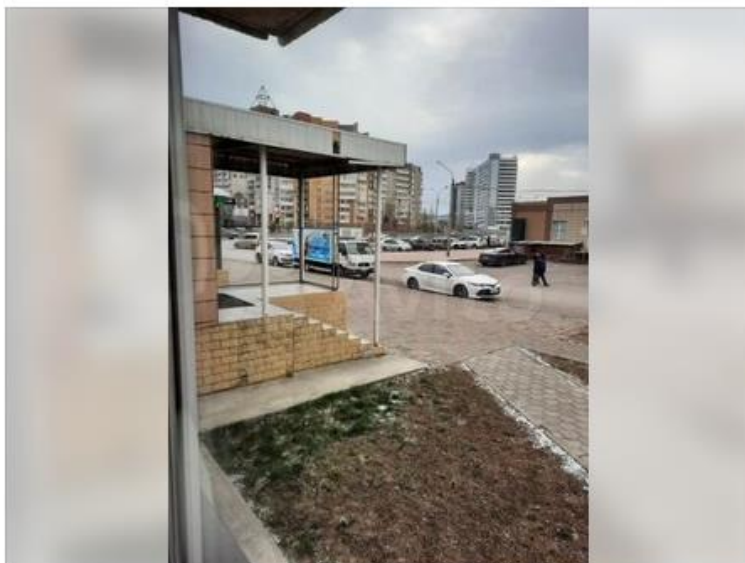
Свободного назначения, 80 м²**60 000 Р в месяц** ▾

Без залога

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

7 ноября в 12:04



8 913 534-51-26

Написать сообщение

Агентство Недвижимости "ИЖИ"
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

№ 2259637854, ☎ 702 (+11)

**О помещении**

Площадь: 80 м²

РасположениеКрасноярский край, Красноярск, ул. Молокова, 62
р-н Советский

Показать карту ▾

Описание

Центр микрорайона Взлетка, первая линия, отдельный вход! В прошлом использовалось под салон красоты. Три изолированных кабинета, один большой общий зал, зона ресепшн. Несколько мокрых точек. Выбирайте время для просмотра, звоните ответим на все ваши вопросы. Без услуг.

https://www.avito.ru/krasnovarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2259637854

Объект аналог №3

Красноярск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Собственник сдает помещение 75 кв. м**65 000 ₽ в месяц** ▾

Залог 65 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

19 ноября в 11:54



8 913 044-83-73

Написать сообщение

Марина

Арендодатель

На Авито с ноября 2020

Завершено 2 объявления



Подписаться на продавца

№ 2254259150, 2548 (+32)

О помещении

Площадь: 75 м²

РасположениеКрасноярский край, Красноярск, ул. Авиаторов, 40
р-н Советский[Показать карту](#) ▾**Описание**

Собственник сдает в аренду под торговлю, услуги или офис нежилое помещение 75 кв. метров, расположенное по адресу ул. Авиаторов, 40 . Отдельный вход, современный ремонт, охранная и пожарная сигнализация, комната уборочного инвентаря, интернет, пандус, автомобильная парковка, хороший пешеходный трафик.

Помещение соответствует требованиям санитарно-эпидемиологического заключения (СЭЗ), неоднократно лицензировалось под аптеку.

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_sdaet_pomeschenie_75_kv._m_2254259150

Объект аналог №4

Красноярск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Свободного назначения, 96 м²**73 000 ₽ в месяц** ▾

Без залога, Без комиссии

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

9 ноября в 12:01



8 953 585-66-81

Написать сообщение

Агентство Недвижимости "ИЖИ"
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Борисова Ольга

№ 2259734298, ☎ 305 (+5)

**О помещении**

Площадь: 96 м²

РасположениеКрасноярский край, Красноярск, Абытаевская ул., 6
р-н Центральный[Показать карту](#) ▾**Описание**

Сдам в аренду универсальное помещение, имеется 2 входа.

Оборудовано Сплит-системой кондиционирования LG.

Коммунальные услуги и электричество не включены.

Новая Покровка, возле ТЦ Континент.

Арендатор комиссию не платит.

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_96_m_2259734298

Объект аналог №5

Красноярск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Свободного назначения, 120 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 06:27

107 999 Р**в месяц** ▾

Залог 107 999 Р

8 913 552-68-42

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Юрий

Компания

На Авито с декабря 2014



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

СОБСТВЕННИК

№ 2204383218, 1547 (+18)

**О помещении**

Площадь: 120 м²

Расположение

Красноярский край, Красноярск, ул. Партизана Железняка,
6А
р-н Советский

[Показать карту](#) ▾**Описание**

Локация, локация, первая линия, остановка, парковка, реклама...

Здравствуйте, предлагаю в аренду торгово-офисное помещение, которое снимал федеральный страховой арендатор. Центральный вход, большой холл, высота потолков 3,70 м., 10 Кат, 5 больших окон, входная группа, из помещения есть второй выход. Кондиционированное, охраняемое, многофункциональное помещение, для любого вида деятельности.

Медицина, торговля, офис, общепит, услуги, зоомагазин, пункт выдачи, парикмахерская, салон, хостел, детский развивающий и досуговый клуб. Реклама на фасаде, парковка во дворе и с тыльной стороны здания. Есть сейфовая комната — 10м.кв., на первом этаже и помещение под склад в подвале.

Здание огорожено, большой земельный участок по фасаду — озеленен, рядом остановка общественного транспорта, пешеходный мост через ул. П. Железняка, учебные учреждения (Медицинский университет, Кооперативный техникум), строится жилой массив, станция метро «Азоровкал», что гарантирует возрастающий пеший и автотрафик.

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2204383218

Сведения об аналогах сформируем в таблицу:

Характеристика	Объект оценки	Сравнимый объект № 1	Сравнимый объект № 2	Сравнимый объект № 3	Сравнимый объект № 4	Сравнимый объект № 5
Адрес	РФ, г. Красноярск, ул. Батурина, 10	РФ, г. Красноярск, ул.Алексеева, 25	РФ, г. Красноярск, ул.Молокова, 62	РФ, г. Красноярск, ул.Авиаторов, 40	РФ, г. Красноярск, ул.Атыбаевская, 6	РФ, г. Красноярск, ул.Партизана Железняк, 6А
Удобство местоположения	1-я линия относительно ул.Батурина	1-я линия относительно ул.Алексеева	1-я линия относительно ул.Молокова	1-я линия относительно ул.Авиаторов	1-я линия относительно ул.Атыбаевская	1-я линия относительно ул.Партизана Железняк
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Конструктивное решение	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание	Капитальное здание
Группа капитальности	1	1	1	1	1	1
Описание	Встроенное помещение в нежилом здании	Встроенное помещение в здании бизнес центра	Встроенное помещение в нежилом здании	Встроенное помещение в нежилом здании	Встроенное помещение в нежилом здании	Встроенное помещение в нежилом здании
Благоустройство	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж	1 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Условия продажи	рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата продажи	11.2021 г.	11.2021 г.	11.2021 г.	11.2021 г.	11.2021 г.	11.2021 г.
Площадь помещений, кв.м	123,6	90	80,0	75,0	96,0	120
Цена аренды 1 кв.м руб./месяц	?	756	750	867	760	900
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2259637854	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90_m_2240767064	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_sdaet_pomeschenie_75_kv._m_2254259150	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_96_m_2259734298	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2204383218

Обоснование корректировок

Различия в условиях договоров аренды и существенные особенности сравниваемых объектов, делают необходимым введение соответствующих поправок, на основе которых определяется рыночная ставка годовой арендной платы по оцениваемому объекту недвижимости. Используемые для расчетов поправки приведены в *таблице*.

ДАТА ПРОДАЖИ. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ. Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Корректировка на "цены предложений" принята на основании аналитического исследования Ассоциации Статриелт. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (на основании расчетов Статриелт). Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.) (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>)

Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

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.

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)

Таким образом, скидка на "цены предложений" принята на уровне среднего для объектов: - 7%.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части, наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д.

Величина корректировки на "местоположение" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2020» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Значения корректирующих коэффициентов приведены ниже:

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

В данном случае корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по местоположению.

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Местоположение	РФ, г. Красноярск, ул. Батурина, 10	РФ, г. Красноярск, ул.Алексеева, 25	РФ, г. Красноярск, ул.Молокова, 62	РФ, г. Красноярск, ул.Авиаторов, 40	РФ, г. Красноярск, ул.Атыбаевская, 6	РФ, г. Красноярск, ул.Партизана Железняк, 6А
Коэффициент	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Поправка (ОО/ОА)		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
поправка		0%	0%	0%	0%	0%

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ, ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ, УРОВЕНЬ ИНФРАСТРУКТУРЫ.
Корректировка не вводится, так как различия по данным параметрам учтены, при введении корректировки на местоположение.

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ. Объекты – аналоги, как и объект оценки, располагаются во встроенных помещениях в нежилых зданиях и являются объектами свободного назначения (офисного назначения). Объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вводится.

БЛАГОУСТРОЙСТВО И КОММУНИКАЦИИ. Объекты аналоги имеют аналогичное оцениваемому объекту благоустройство территории и стандартный для города набор коммуникаций. Корректировка не вводилась из-за отсутствия принципиальных отличий.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ И КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ.

Корректировка на "техническое состояние" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2020» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,74	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,82	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,16	1,33

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировки не вводятся.

СОСТАВ АРЕНДНЫХ СТАВОК. В данном случае корректировка не вводится, из-за отсутствия принципиальных отличий, поскольку, арендная ставка объектов-аналогов как и оцениваемого объекта включает в себя все платежи, включая НДС, кроме коммунальных услуг.

КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА.

Наличие отдельного входа влияет на стоимость объекта.

Корректировка на "наличие отдельного входа" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2020» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович)

Таблица 122

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

Корректировка на "наличие отдельного входа" не вводится, так как объекты сопоставимы по данному параметру.

КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ.

Корректировка на "этаж" принята на основании аналитического исследования Ассоциации Статриелт. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (на основании расчетов Статриелт). Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.) (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>)

2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,16	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,11	0,99

Корректировка на "этаж" вводится, т.к. объекты оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному параметру, часть помещения объекта оценки находится в подвале.

Расчет коэффициента производится по формуле:

$K_{\text{общ}} = (S_1 \text{ этажа} \cdot K_1 \text{ этажа} + S_{\text{выше 1 этажа}} \cdot K_{\text{выше 1 этажа}} + S_{\text{подвала}} \cdot K_{\text{подвала}}) / S_{\text{общ}}$

$$K_{\text{общ}} = (101,8 \cdot 1,0 + 21,8 \cdot 0,86) / 123,6 = 0,975$$

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Этаж	1 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент	0,975	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка		-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%

ПЛОЩАДЬ. Как показывает анализ рынка недвижимости, объекты меньшей площади всегда дороже крупных объектов (имеется в виду ст-ть 1 кв.м.).

Корректировка на "площадь" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2020» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович):

Таблица 107

города численностью более 1 млн. чел.
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)

Площадь, кв.м.	эталон				
	до 50	50-125	125-300	300-750	>750
до 50	1,00	1,06	1,22	1,27	1,35
50-125	0,94	1,00	1,15	1,19	1,27
125-300	0,82	0,87	1,00	1,04	1,10
300-750	0,79	0,84	0,96	1,00	1,06
>750	0,74	0,79	0,91	0,94	1,00

Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Площадь, кв.м.	123,6	90	80,0	75,0	96,0	120
коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть используем формулу: $K = 1/N$; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна $СЦ = ЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = ЦА * ВК$;

Где K_1, \dots, K_n = коэффициенты корректировки определяемые по формуле $K_i = (1 + |\Pi_i|)$;

$|\Pi_i|$ = абсолютное значение i-той поправки;

ЦА – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

ВК = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: $dСЦ \approx dЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = dЦА * ВК$.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем:

$dЦА = \text{const}$ или $dСЦ / ВК = \text{const}$.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину $1/ВК$.

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим: $\text{Вес} = 1/(N * ВК) = 1/(N * K_1 * K_2 * \dots * K_n)$.

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех сравнимых объектов. Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицу ниже:

Нежилое помещение, общая площадь: 123,6 кв.м.

Корректировка	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена сравнимого объекта	756,00	750,00	867,00	760,00	900,00
Дата продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	756,00	750,00	867,00	760,00	900,00
Условия продажи	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена	703,08р.	697,50р.	806,31р.	706,80р.	837,00р.
Условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	703,08р.	697,50р.	806,31р.	706,80р.	837,00р.
Местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	703,08р.	697,50р.	806,31р.	706,80р.	837,00р.
Функциональное назначение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	703,08р.	697,50р.	806,31р.	706,80р.	837,00р.
Конструктивное решение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	703,08р.	697,50р.	806,31р.	706,80р.	837,00р.
Техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	703,08р.	697,50р.	806,31р.	706,80р.	837,00р.
Площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	703,08р.	697,50р.	806,31р.	706,80р.	837,00р.
Этаж	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%
Скорректированная цена	685,50р.	680,06р.	786,15р.	689,13р.	816,08р.
Количество корректировок	2	2	2	2	2
Валовая корректировка	1,0968	1,0968	1,0968	1,0968	1,0968
Вес	0,4559	0,4559	0,4559	0,4559	0,4559
Сумма весов					2,2795
Нормированный вес	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

Вклад	137,10р.	136,01р.	157,23р.	137,83р.	163,22р.
Расчётная стоимость измерителя.	731,38 р.				

Наиболее вероятной ценой предложения для арендной ставки в месяц для оцениваемого помещения будет 731,38 руб./кв.м. в месяц с НДС.

Анализ и расчет чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого Объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где

S - арендопригодная площадь, м²;

C_a – арендная ставка, руб./кв.м.

Эффективный валовой доход (ЭВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площади и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта.

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к ПВД.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ЭВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- соотношение спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте

рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости.

Для определения величины эффективного валового дохода потенциальный валовой доход должен быть скорректирован на величину предполагаемой недозагруженности.

Коэффициент загрузки принимается в размере 92,8%. Данный показатель определяется по данным ЗАО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович), Корректировка на "недозагрузку" принята на основании Справочника оценщика «Справочник оценщика недвижимости-2020» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

В составе данной работы при оценке объектов оценки доходным подходом прочие доходы не прогнозируются.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) - эффективный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год.

В состав операционных расходов входят расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;

• коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;

- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;

• налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

Величину операционных расходов Оценщик принимает в размере 29,0% от ПВД. Данный показатель определяется на основании аналитического исследования Ассоциации Статриелт. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (на основании расчетов Статриелт). Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.) (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2618-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2021-qoda>)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,39	0,29
3	Складские помещения и здания	0,19	0,30	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

Определение ставки капитализации

Экспертный метод

Доходность от владения такого рода недвижимостью характерна для офисных помещений с эффективной концепцией, расположенных около центральных улиц, в месте сосредоточения административных и торговых зданий, что применимо к оцениваемому объекту недвижимости.

Объект оценки относится к группе «торгово-офисные объекты», учитывая, что предложения объектов данного типа имеются, величина коэффициента капитализации принимается на уровне равной 7,3%, из расширенного интервала (7,3%-14,0%) по данным ЗАО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович), Корректировка на "недозагрузку" принята на основании Справочника оценщика «Справочник оценщика недвижимости-2020» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	7,1%	13,8%
2. Торговые объекты	11,3%	7,9%	14,8%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3%	14,0%

Таким образом, величина коэффициента капитализации для помещений свободного назначения – 7,3%

Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь: 123,6 кв.м.

Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	9 776 129	
Кадастровая стоимость, рублей	6 150 621,84	
Площадь помещений	123,6	
Расчет дохода	ставка	сумма
Ставка арендной платы, руб./в месяц	731	90 399,13
Потенциальный валовый доход в год, руб.		1 084 789,56
заполняемость, %	92,8	

объем недополучения платежей, %	-	
Действительный доход, руб.		1 006 685,00
операционные расходы, руб.	29,0	291 938,65
Расходы всего, руб.		291 938,65
ЧОД, руб.		714 746,35
Ставка капитализации	0,0730	
Округленно, руб.		9 791 045,89

Выводы:

рыночная стоимость имущества определенная по доходному подходу по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость доходным подходом, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793	9 791 046

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На этом этапе оценки производится согласование результатов оценки, под которым понимается процедура выработки мнения оценщиков об итоговом результате оценки объекта оценки на основании данных, полученных с помощью различных подходов.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер объекта оценки, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход. Кроме того, при расчете итоговой рыночной стоимости должны быть учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

В настоящем пункте отчета об оценке мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Для оценки рыночной стоимости было использовано два подхода. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: с позиции производителя, дилера, покупателя, инвестора.

Для согласования результатов нескольких подходов был использован метод рейтинговой оценки. Средневзвешенная итоговая величина стоимости рассчитывается по формуле:

$$Sp = V_{cp}Scp + V_{zat}S_{zat} + V_{дох}S_{дох},$$

где Scp , S_{zat} , $S_{дох}$ – стоимость объектов, полученная с применением сравнительного, затратного, доходного подходов соответственно;

V_{cp} , V_{zat} , $V_{дох}$ – коэффициент доверия результата, полученного с применением сравнительного, затратного, доходного подходов. Причем, $V_{cp} + V_{zat} + V_{дох} = 1$.

Значимость каждого подхода определяется при помощи ранжирования в порядке возрастания их качества. Для ранжирования выбираются критерии качества, по которым сравниваются результаты использования применяемых подходов. Стандартные ранги переводят в коэффициенты весомости:

$$V_i = \frac{S_n m - R_i}{(n - 1)S_n m},$$

где S_n – сумма чисел натурального ряда, последний член которого равен количеству сравниваемых результатов;

m – количество критериев;

R_i – суммарный ранг у результата, полученного с помощью i -го подхода;

Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных с помощью разных подходов

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Всего
Назначение оценки	3	5	8
Функциональное назначение объекта	4	5	9
Достаточность и достоверность данных	3	5	8
Способность учитывать конъюнктуру рынка	4	5	9
Способность учитывать доходность объекта	5	3	8
Возможность прогнозирования во времени	5	0	5
Особенности объекта	3	5	8
Ненормированный вес подхода	27	28	55
Нормированный вес подхода	0,49	0,51	1,00

Источник информации: собственные расчеты Оценщиков

Согласование результатов произведено в таблице.

Объекты подобной недвижимости в г.Красноярске с аналогичными техническими характеристиками предлагаются по цене от 72 000 рублей до 90 000 рублей (в зависимости от состояния помещения, масштаба и местоположения). В данных границах диапазона стоимости находятся результаты оценки, полученные в рамках подходов к оценке. Рынок аналогичных объектов является достаточно активным, существенное расхождение принимается на уровне 20%. В данном случае, результаты, полученные в рамках примененных подходов к оценке, отличаются друг от друга не более чем на 20%, таким образом, в рамках данного отчета об оценке дополнительных анализов по установлению причин расхождения не проводится.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта

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

Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Стоимость по сравнительному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Стоимость по доходному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Согласованная рыночная стоимость, (руб.) с НДС	Согласованная рыночная стоимость, (руб.) без НДС
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793	Не определялась	0,0	9 776 129	0,51	9 791 046	0,49	9 783 000	8 152 500

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки можно сделать следующие заключения:

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая величина **рыночной** стоимости объектов оценки, с учетом ограничительных условий составляет на дату определения стоимости:

8 152 500

(Восемь миллионов сто пятьдесят две тысячи пятьсот) рублей

в том числе:

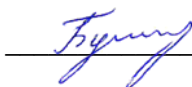
Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Величина рыночной стоимости, (руб.)
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 123,6 кв.м. Этаж: 1, подвал; адрес: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Батурина, 10, кадастровый номер 24:50:0000000:100793	123,6	8 152 500

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет об оценке Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете об оценке, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета об оценке;
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объектах оценки, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете об оценке;
5. Задание на оценку не основывалось на определении минимального, максимального или заранее оговоренного результата;
6. Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО7, ФСО12 в редакции, действующей на дату оценки);
7. Приведенные в отчете об оценке факты, на основе которых производился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок. Образование Оценщиков, принимавших участие в выполнении работ по оценке, соответствует необходимым требованиям;
8. Оценщики имеют достаточный опыт оценки, аналогичного имущества и знают район его нахождения;
9. Данные для расчетов были использованы на основании документации, предоставленной Заказчиком;
10. Мнение Оценщиков относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки;
11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете об оценке, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке;
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы по указанной цене.

Оценщик

 Е. В. Бутенко

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые документы, использованные для проведения оценки

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 года, введен в действие 29.09.2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Цели оценки и виды стоимости» (ФСО 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 года, введен в действие 29.09.2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 года, введен в действие 29.09.2015 года;

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО 9)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №327 от 01.06.2015 года, введен в действие 29.09.2015 года;
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО 12)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №271 от 17.11.2016 года, введен в действие 17.11.2016 года;

Методические материалы, использованные для проведения оценки:

8. Международные стандарты оценки МСО. Общие положения и принципы оценки. Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ): Электронная версия.
9. Ежемесячный информационно-аналитический журнал «Строительство и цены». Издатель ООО «РЦЦС» Воронежской области (г. Воронеж, ул. Челюскинцев, 69). Индексы цен в строительстве.
10. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
11. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997. – 424 с.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
13. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224 с.
14. Ю.В. Бейлизон «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций.
15. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой – 2-е изд., перераб. и доп. – М: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.
16. Круглякова В.М. Современная оценка объектов недвижимости – теория и практика. Учебное пособие- Воронеж: Издательско-полиграфический центр Воронежского государственного университета, 2009. – 272 с.
17. Правилах оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – М.: Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. – 1990. - 68 с.

Периодические издания и интернет-сайты:

18. Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации № 586-р от 06.03.2002 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
19. Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Академия оценки, 1998г.;
20. Грязнова А.Г. и др. Оценка недвижимости, М., Финансы и статистика, 2002г.;
21. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2011 г.
22. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости, С.-Петербург, 2003г.
23. Сборник ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа».
24. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов №№ 33; Москва, 1970 г.
25. «Общая часть» к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов; Москва, 1970.
26. Приложение № 1 и Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1991 г.». Приложение № 3 к письму Госстроя СССР от 06 сентября 1990 г. № 14-Д «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1984 г.».
27. СНиП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений, М., Стройиздат, 1987 г.
28. Официальный сайт Центрального банка СБ РФ – www.cbr.ru.
29. Официальный сайт Министрства экономического развития и торговли Российской Федерации. <http://www.economy.gov.ru/wps/portal>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Правоустанавливающие документы:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю
исполнение полномочий органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г.			
Кадастровый номер:	24:50:0000000:100793		
Номер кадастрового квартала:	24:50:0400123		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 5-10921-19; Кадастровый номер 24:50:0000000:0:9640/3		
Местоположение:	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Батурина, д. 10, пом. 3		
Площадь, м2:	123,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № полвал, Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	6150621,84		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	24:50:0000000:22445		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Верхотуров Владимир Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Гринтал", 2466036165		

полное наименование должности	полное наименование органа регистрации прав	полное наименование органа регистрации прав
ЗАМЕСТИТЕЛЬ	ОТДЕЛА	Тейнц О.А.
НАЧАЛЬНИКА	ПОДПИСАТЕЛЯ	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г.			
Кадастровый номер: 24:50:0000000:100793			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Гринтал", ИНН: 2466036165, ОГРН: 1022402675272
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 24:50:0000000:100793-24/097/2021-24 10.11.2021 12:34:06
3	Документы-основания	3.1	Постановление Третьего Арбитражного Апелляционного суда, выдан 21.09.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

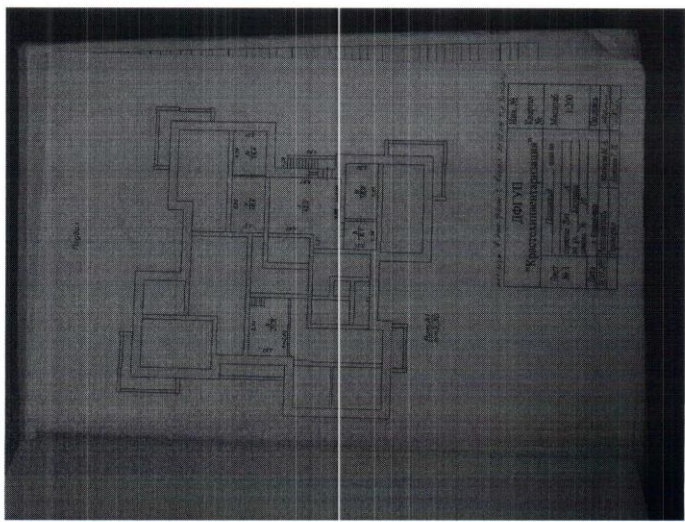


полное наименование должности	заместитель	подпись	ГЕИЦ О.А.
инициалы, фамилия	инициалы, фамилия	М.П.	

Раздел 5 — Лист 3

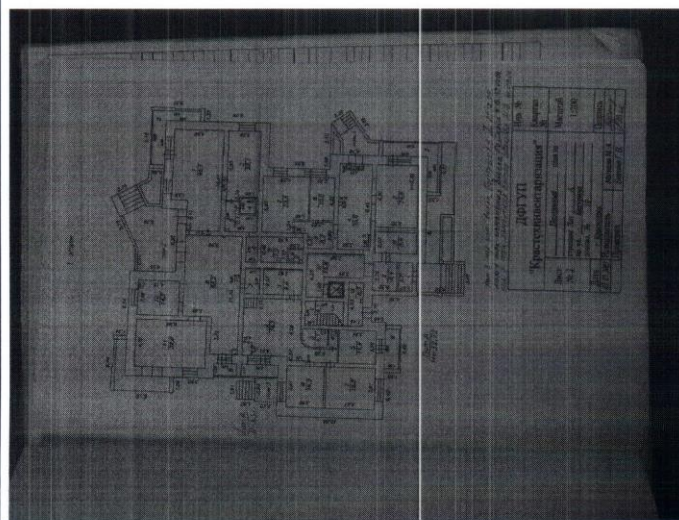
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г.			
Кадастровый номер: 24:50:0000000:100793			
Номер этажа (этажей): подвал			
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		Заместитель	Гейнд О.А.
начальника		от деп.	инициалы, фамилия
		подпись	М.П.

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г.			
Кадастровый номер: 24:50:0000000:100793		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1




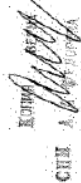
ЗАМЕСТИТЕЛЬ	ОТДЕЛА	Инициалы, фамилия
полное наименование должности начальника		

М.П.

[illegible][illegible]



Фирмал ФГУП "Ростехинвентаризация" по городу Красноярску		Инв. № Квартал №
Лист № 2	Плановый _____ план на _____ здание Лиг А _____ по ул. Басукина _____ № 10	Масштаб 1:200
Дата 21.12.2004	г. Красноярск Исполнитель	Подпись 
	М. Красноярска О. Н.	



Лист № 1	Полный _____	Масштаб 1:200	Имя № Квартал №	Подпись	г. Красноярск	Исполнитель	Дата 21.12.2004	Проверит	Выдана Л.Н. _____	М. _____	И.И. _____
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по городу Красноярску											
Здание Лит _____		№ _____		Буква № _____							

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Приложение №

и др. №

к плану здания Лист А А1 по улице Батурина № 10

Планировка по внутреннему обмеру													
Экспликация	№	Назначение помещений (жилая, нежилая, коридор, туалет, кухня и т.д.)	Общая площадь	в том числе:									
				подсобное	жилая	нежилая	Кухня-гостиная-белая	Застекленная	терраса	калужка	принадлежности	столовая-подсобная	ванная
ком. 3	1	подсобное	9,8									9,8	3,00
	2	кабинет	36,2	36,2									
	3	подсобное	4,1									4,1	
	4	туалет	1,5									1,5	
	5	кабинет	11,9	11,9									
	6	веранда	5,3									5,3	
	7	кабинет	18,8	18,8									
	8	кабинет	14,2	14,2									
	9	подсобное	21,8									21,8	2,00
	Итого по ком.3		123,6	81,1								37,2	8,3

Итого по плану
для А А1



1488/2019-193964(2)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

22 июля 2019 года

Красноярск

Дело № А33-516/2019

Резолютивная часть решения оглашена в судебном заседании 18.07.2018.

В полном объеме решение изготовлено 22.07.2018.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Григорьевой Ю.В., рассмотрев в судебном заседании итоги наблюдения и отчет временного управляющего,

в деле по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Динамика» (ИНН 2465048496, ОГРН 1022402482442) о признании общества с ограниченной ответственностью «Гринтал» (ИНН 2466036165, ОГРН 1022402675272) банкротом,

при участии в судебном заседании:

от должника: Мансурова Е.В., представителя по доверенности от 01.02.2019, личность удостоверена паспортом,

участника общества с ограниченной ответственностью «Гринтал»: Кабалина В.М., личность удостоверена паспортом,

временного управляющего должника: Верхотурова В.В., личность удостоверена паспортом,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Галеевой А.В.,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Динамика» (далее – кредитор) обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Гринтал» (далее – должник) банкротом.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 16.01.2019 заявление принято к производству арбитражного суда, возбуждено производство по делу.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 25.02.2019 заявление общества с ограниченной ответственностью «Динамика» о признании общества с ограниченной ответственностью «Гринтал» несостоятельным (банкротом) признано обоснованным и в отношении должника введена процедура наблюдения. Временным управляющим должника утвержден Верхотуров В.В..

Сообщение временного управляющего о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете "Коммерсантъ" № 38 от 02.03.2019, стр. 114.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 25.02.2019 назначено судебное заседание по рассмотрению отчета временного управляющего по итогам процедуры наблюдения.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания путем направления копий определения и размещения текста определения на официальном сайте Арбитражного суда Красноярского края в сети Интернет по следующему адресу: <http://krasnoyarsk.arbitr.ru>, в судебное заседание не явились. В соответствии с частью 1 статьи 123, частями 2, 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие указанных лиц.

В материалы дела от временного управляющего поступил отчет о своей деятельности с приложениями, протокол первого собрания кредиторов от 08.07.2019, ходатайство о признании должника банкротом и открытия в отношении него процедуры конкурсного производства.

В судебном заседании временный управляющий огласил о мероприятиях, проведенных в процедуре наблюдения, проведено собрание кредиторов, принято решение о введении процедуры конкурсного производства. Денежных средств для финансирования процедуры банкротства достаточно, поддержал ходатайство о признании должника банкротом и открытия в отношении него процедуры конкурсного производства.

Представитель должника пояснил, что транспортное средство было реализовано, ходатайствовала о приобщении документов, подтверждающих доводы. Представитель должника не возражал против введения процедуры конкурсного производства, полагает, что денежных средств для ведения конкурсного производства недостаточно.

Временный управляющий пояснил, что требование должника включено в реестр требований должника ООО «Реставрация» по делу №А33-25188/2018 более чем на 23 млн. рублей.

Представитель участника общества с ограниченной ответственностью «Гринтал» пояснил, что имущество должника было выведено (вагончики, контейнеры, пиломатериалы). На вопрос суда пояснил, что в настоящее время в правоохранительные органы никто не обращался.

При рассмотрении дела установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения спора, обстоятельства.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ общество с ограниченной ответственностью «Гринтал» зарегистрировано в качестве юридического лица МИФНС России № 23 по Красноярскому краю за основным государственным регистрационным номером 1022402675272. Основной вид деятельности должника – производство электромонтажных работ.

Сообщение временного управляющего о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете "Коммерсантъ" № 38 от 02.03.2019, стр. 114.

Временным управляющим представлен в материалы дела отчет о деятельности временного управляющего от 09.07.2019 и анализ финансового состояния должника, в соответствии с которыми временным управляющим сделаны следующие выводы:

- восстановление платежеспособности невозможно, имущества должника достаточно для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему, целесообразно ходатайствовать о введении процедуры конкурсного производства;

- сделан вывод о наличии признаков преднамеренного банкротства;
- сделан вывод об отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства;

- сделан вывод о наличии сделок, несоответствующих законодательству РФ, а также сделок заключенных или исполненных на условиях, соответствующих рыночным условиям, что послужило причиной возникновения или увеличения неплатежеспособности ООО «Гринтал» и причинило ООО «Гринтал» реальный ущерб в денежной форме.

С целью выявления имущества зарегистрированного за должником, временным управляющим в регистрирующие органы направлены запросы, получены ответы, согласно которым установлено следующее имущество:

- нежилое помещение общей площадью 123 кв.м., расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Батурина, 10;

- автомобиль Ниссан-Атлас 1996 г.в., гос. н. С459ТА24,

- автомобиль УАЗ-396255, 2010 г.в., гос. н. У752ВМ124,

- автомобиль УАЗ-396255, 2010 г.в., гос. н. А880МР124.

С учета снят автомобиль Фольтсваген мультивэн 2010 г.в., гос. н. Р813ВВ124.

За период проведения процедуры наблюдения инвентаризация, оценка имущества не проводилась.

Реестр требований кредиторов не сформирован. По состоянию на дату проведения первого собрания кредиторов (08.07.2018) в реестр требований кредиторов включены требования кредиторов на общую сумму 6 065 321,04 руб. Согласно реестру требований кредиторов, представленному в материалы дела, на дату судебного заседания погашение требований кредиторов не произведено. Доказательства погашения задолженности должником не представлены.

08.07.2019 временным управляющим проведено первое собрание кредиторов должника, на собрании присутствовали кредиторы, с общей суммой требования в размере 5 885 171 руб., что составляет 97,030% голосов от числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредитов должника. Кредиторами приняты решения, в том числе: об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства; об определении саморегулируемой организации из числа членов которой подлежит утверждению конкурсный управляющий – Союз СРО АУ «Стратегия»; реестродержателем является арбитражный управляющий, об образовании комитета кредиторов в количестве 3-х человек: Кучумова М.В., Онисифорова В.О., Громова В.А., об избрании представителя собрания кредиторов Кучумова М.В.

Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со статьей 53 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ (далее - Закон о банкротстве) в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 Закона о банкротстве, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве, арбитражным судом принимается решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Из отчета временного управляющего должника и анализа финансового состояния должника следует:

- сделан вывод о наличии признаков преднамеренного банкротства;
- сделан вывод об отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства;
- сделан вывод о наличии сделок, несоответствующих законодательству РФ, а также сделок заключенных или исполненных на условиях, соответствующих рыночным условиям, что послужило причиной возникновения или увеличения неплатежеспособности ООО «Гринтал» и причинило ООО «Гринтал» реальный ущерб в денежной форме.

С целью выявления имущества зарегистрированного за должником, временным управляющим в регистрирующие органы направлены запросы, получены ответы, согласно которым установлено следующее имущество:

- нежилое помещение общей площадью 123 кв.м., расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Батурина, 10;
- автомобиль Ниссан-Атлас 1996 г.в., гос. н. С459ТА24,
- автомобиль УАЗ-396255, 2010 г.в., гос. н. У752ВМ124,
- автомобиль УАЗ-396255, 2010 г.в., гос. н. А880МР124.

С учета снят автомобиль Фольксваген мультивэн 2010 г.в., гос. н. Р813ВВ124.

Из смысла статьи 75 Закона о банкротстве следует, что арбитражный суд выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве, на основании решения первого собрания кредиторов.

08.07.2019 временным управляющим проведено первое собрание кредиторов ООО «Гринтал», на котором присутствовали кредиторы, с общей суммой требования в размере 5 885 171 руб., что составляет 97,030% голосов от числа голосов конкурсных кредиторов и

уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредитов должника, в связи с чем суд приходит к выводу о правомочности собрания кредиторов, состоявшегося 08.07.2019 на основании пункта 4 статьи 12 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 15 Закона о банкротстве все решения собрания кредиторов, за исключением установленным пунктом 2 вышеуказанной нормы Закона о банкротстве, принимаются большинством голосов от числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, присутствующих на собрании. Пункт 2 вышеуказанной нормы Закона о банкротстве предусматривает, что большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов, собранием кредиторов принимаются решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего.

Таким образом, арбитражный суд приходит к выводу о том, что решения на первом собрании кредиторов 08.07.2019 приняты с соблюдением порядка голосования, установленного Законом о банкротстве для принятия таких решений.

Согласно пункту 1 статьи 75 Закона о банкротстве суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, или утверждает мировое соглашение.

Учитывая наличие у должника признаков банкротства, принимая во внимание результаты проведения финансового анализа должника и вывод временного управляющего, решения, с учетом основания решения первого собрания кредиторов об обращении с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии в отношении него конкурсного производства, арбитражный суд принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Пунктом 2 статьи 124 Закона о банкротстве предусмотрено, что конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Учитывая положение пункта 2 указанной нормы Закона о банкротстве, арбитражный суд открывает конкурсное производство в отношении должника сроком до 18.12.2019.

Вместе с тем, арбитражный суд считает необходимым разъяснить, что в случае не подтверждения возможности пополнения конкурсной массы с целью удовлетворения требований кредиторов и погашения расходов по делу о банкротстве, арбитражный управляющий в соответствии с пунктом 15 постановления Пленума ВАС РФ от 17.12.2009 №91 «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве», обязан обратиться с ходатайством о прекращении производства по делу о банкротстве на основании абзаца восьмого пункта 1 статьи 57 Закона о банкротстве.

Согласно статье 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 настоящего Федерального закона. Пунктом 5 статьи 45 Закона о банкротстве установлено, что по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям.

В соответствии с пунктом 54 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» в судебном акте об утверждении арбитражного управляющего помимо фамилии, имени и отчества арбитражного управляющего должны быть также указаны данные, позволяющие его индивидуализировать (идентификационный номер налогоплательщика, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих (абзац десятый пункта 3

статьи 29 Закона о банкротстве) либо в реестре арбитражных управляющих, являющихся членами саморегулируемой организации арбитражных управляющих (абзац одиннадцатый пункта 2 статьи 22 Закона о банкротстве) и т.п.), сведения о наименовании саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является, и почтовый адрес в Российской Федерации, по которому все заинтересованные лица могут направлять ему корреспонденцию в связи с его участием в данном деле о банкротстве.

По результатам голосования на первом собрании 08.07.2019 кредиторами, включенными в реестр требований кредиторов, в соответствии пунктом 2 статьи 15 Закона о банкротстве, принято решение определить саморегулируемую организацию из числа членов которой подлежит утверждению конкурсный управляющий – Союз СРО АУ «Стратегия». За данную организацию проголосовали кредиторы с числом требований в размере 3 096 905,67 руб., что составляет 51,059 %.

Союзом «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Стратегия» представлены документы, подтверждающие соответствие кандидатуры Верховтурова Владимира Викторовича (ИНН 240780153239, регистрационный номер в реестре – 7530, адрес для направления корреспонденции: 660050, г. Красноярск, ул. Кутузова, 12а-124) требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве. Верховтуров Владимир Викторович выразил письменное согласие на утверждение временным управляющим должника.

Поскольку кандидатура Верховтурова Владимира Викторовича, согласно представленным документам, соответствует требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве, арбитражный суд приходит к выводу о том, что Верховтуров Владимир Викторович подлежит утверждению временным управляющим должника.

В силу абзаца 6 пункта 3 статьи 20.6 Закона о банкротстве размер фиксированной суммы вознаграждения составляет для конкурсного управляющего - тридцать тысяч рублей в месяц. Таким образом, арбитражный суд приходит к выводу, что утверждению подлежит сумма фиксированного вознаграждения конкурсному управляющему в размере 30000 рублей в месяц. В силу пункта 2 статьи 20.6 Закона о банкротстве вознаграждение в деле о банкротстве выплачивается арбитражному управляющему за счет средств должника, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Руководствуясь статьями 53, 59, 75, 124, 126, 128, 143, 147 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

В силу статьи 102 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основания и порядок уплаты государственной пошлины устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, государственная пошлина при подаче заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) уплачивается в размере 6000 руб.

Согласно материалам дела заявителем оплачена государственная пошлина за рассмотрение заявления о признании должника банкротом в размере 6000 руб., в подтверждение чего в материалы дела представлен чек-ордер от 11.01.2019.

В соответствии с пунктом 1 статьи 59 Закона о банкротстве в случае, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом или соглашением с кредиторами, все судебные расходы, в том числе расходы на уплату государственной пошлины, которая была отсрочена или рассрочена, расходы на опубликование сведений в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и расходы на выплату вознаграждения арбитражным управляющим в деле о банкротстве и оплату услуг лиц, привлекаемых арбитражными управляющими для обеспечения исполнения своей деятельности, относятся на имущество должника и возмещаются за счет этого имущества вне очереди.

В соответствии с пунктом 1 статьи 59 Закона о банкротстве расходы по уплате государственной пошлины относятся на должника.

Настоящее решение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа (код доступа -).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Руководствуясь статьями 53, 59, 75, 124, 126, 128, 143, 147 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

РЕШИЛ:

признать общество с ограниченной ответственностью «Гринтал» (ИНН 2466036165, ОГРН 1022402675272) банкротом и открыть в отношении него конкурсное производство сроком до 18.12.2019.

Утвердить конкурсным управляющим должником – Верхотурова В.В.

Обязать руководителя должника в течение трёх дней с даты утверждения конкурсного управляющего обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему Верхотурову В.В.

Обязать конкурсного управляющего направить сведения о признании должника банкротом и об открытии в отношении него конкурсного производства оператору Единого федерального реестра сведений о банкротстве для включения их в указанный реестр, а также направить указанные сведения для опубликования в газете «КоммерсантЪ». Доказательства опубликования представить в арбитражный суд в срок до 02.08.2019 года.

Обязать конкурсного управляющего один раз в три месяца представлять в арбитражный суд отчет о своей деятельности, информацию о ходе конкурсного производства и об использовании денежных средств должника после их рассмотрения на собрании кредиторов должника с представлением доказательств, подтверждающих представленные сведения.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на 12.12.2019 в 10 час. 00 мин. по адресу: 660049, г. Красноярск, ул. Ленина, 1, зал № 546.

Конкурсному управляющему после завершения расчетов с кредиторами, в срок до 10.12.2019 года представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения конкурсного производства с приложением документов, предусмотренных статьей 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Гринтал» (ИНН 2466036165, ОГРН 1022402675272) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Динамика» (ИНН 2465048496, ОГРН 1022402482442) судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 6000 рублей.

Настоящее решение подлежит немедленному исполнению.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее решение может быть обжаловано в течение одного месяца после его принятия путем подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд.

Судья

Ю.В. Григорьева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 17.05.2019 5:00:22
Кому выдана Григорьева Юлия Викторовна



1613/2021-180755(2)



8 5 1 6 4 0 5 6 6 0 0 0 5

АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о продлении срока конкурсного производства

25 июня 2021 года

Дело № А33-516/2019

г. Красноярск

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 17 июня 2021 года.

В полном объеме определение изготовлено 25 июня 2021 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Григорьевой Ю.В., рассмотрев в судебном заседании отчет конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства, ходатайство конкурсного управляющего о продлении срока конкурсного производства,

в деле по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Динамика» (ИНН 2465048496, ОГРН 1022402482442) о признании общества с ограниченной ответственностью «Гринтал» (ИНН 2466036165, ОГРН 1022402675272) банкротом,

в отсутствие лиц, участвующих в деле,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шарковской А.А.,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Динамика» (далее – кредитор) обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Гринтал» (далее – должник) банкротом.

Заявление принято к производству суда. Определением Арбитражного суда Красноярского края от 16.01.2019 возбуждено производство по делу.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 25.02.2019 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Гринтал» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Верховтуров В.В.

Сообщение временного управляющего об открытии в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 38 от 02.03.2019.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 22.07.2019 общество с ограниченной ответственностью «Гринтал» признано банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство. Утвержден конкурсным управляющим должника Верховтуров В.В.

Сообщение конкурсного управляющего об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 132 от 27.07.2019.

Определением от 18.03.2021 произведена замена конкурсного кредитора – ООО «Динамика» на его правопреемника – Сергомасова В.А.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 13.12.2019, от 23.06.2020, от 24.09.2020, от 17.03.2021 продлен срок конкурсного производства до 18.06.2020, до 18.09.2020, до 18.03.2021, до 18.06.2021, судебное заседание назначено на 18.06.2020, на 17.09.2020, на 15.03.2021, на 17.06.2021.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания путем направления копий определения и размещения текста определения на официальном сайте Арбитражного суда Красноярского края в сети Интернет по следующему адресу: <http://krasnoyarsk.arbitr.ru>, в судебное заседание не явились. В

соответствии с частью 1 статьи 123, частями 2, 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие указанных лиц.

16.06.2021 в материалы дела от конкурсного управляющего поступил отчет о своей деятельности с приложенными к нему документами, отчет о движении денежных средств, реестр требований кредиторов, а также ходатайство конкурсного управляющего о продлении конкурсного производства сроком на три месяца.

Рассмотрев отчет, ходатайство и приложенные к ним документы, арбитражный суд установил следующие обстоятельства.

Как следует из отчета конкурсного управляющего от 01.06.2021 и ходатайства о продлении срока конкурсного производства, за отчетный период конкурсного производства выполнены следующие мероприятия.

Сведения об открытии в отношении ООО «Гринтал» процедуры конкурсного производства опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 132 от 27.07.2019.

Жалобы на действия конкурсного управляющего не поступали.

Конкурсным управляющим направлены запросы в регистрирующие органы о наличии (отсутствии) имущества у должника, получены ответы, направлены запросы о предоставлении информации руководителю должника, направлено требование о передаче документов и материальных ценностей руководителю должника.

Конкурсным управляющим в целях обеспечения своей деятельности привлечены следующие специалисты:

- Косых Анастасия Николаевна – трудовой договор № 2 от 01.08.2019 с 01.08.2019 по расчет с кредиторами (бухгалтерские услуги).

- ИП Таргонский Андрей Анатольевич – оказания юридических услуг № 1 от 22.07.2019 с 22.07.2019 по завершение судебных разбирательств Договор заключен с целью оспаривания сделок должника по выводу имущества и отмены судебных приказов по фиктивной заработной плате.

- ООО "АУДИТПРОМСТРОЙ" – договор на проведение аудита № 1911/1-25 от 25.11.2019 с 25.11.2019 по 04.12.2019 договор заключен с целью сбора доказательств к заявлению о наличии признаков преднамеренного банкротства по судебным искам.

От директора ООО «ГРИНТАЛ» конкурсным управляющим приняты учредительные документы и часть бухгалтерских и производственных документов (акт приема-передачи от 01.08.2019).

Уведомлены о введении процедуры конкурсного производства уполномоченные, фискальные и регистрирующие органы, а также все известные кредиторы. Установлено, что должник имел 1 открытый расчетный счет, который используется как основной расчетный счет должника.

Приказами конкурсного управляющего №№ 1,2 от 22.07.2019 прекращены полномочия органов управления ООО «ГРИНТАЛ» и назначено проведение инвентаризации, сроком до 14.10.2019.

По результатам инвентаризации установлено, что должник имеет:

- дебиторскую задолженность на сумму 40 643 409,19 руб.;

- УАЗ-396255 Спец-пассажирский, стоимостью 190 000 руб.

Имущество реализовано на сумму 1 565 000,00 руб.

На основной счет должника поступило 1951179,98 руб.

Конкурсным управляющим предъявлены требования к третьим лицам на сумму 40 643 409,19 руб., получено - 1 886 179,98 руб.

На дату введения конкурсного производства в ООО «ГРИНТАЛ» работало 3 человека. Все они уволены приказом от 01.08.2019. Всего было выдано 100 судебных приказов на взыскание задолженности по заработной плате. Конкурсным управляющим проведена работа по их отмене. Всего судебных приказов на сумму: 10 236 162,55, в том числе: отменено на сумму: 7 426 165,55 руб.; включено в реестр 2-й очереди требований кредиторов: 2 809 997,00 руб.

В Центральном районном суде г. Красноярска проводятся судебные разбирательства по взысканию заработной платы: Ротинский Анатолий Михайлович 2-1372/2020; Цимбалеев Иван Иванович 2-2448/2020; Кирсанова Вера Яковлевна 2-2614/2020; Матюхов Леонид Иванович 2-2817/2020; Ивлев Сергей Владимирович 2-3596/2020; Вильцин Александр Осипович 2-3618/2020; Степанова Инна Павловна 2-1619/2020; Степанов Алексей Петрович 2-1620/2020; Зверев Юрий Лукич 2-1368/2020; Проценко Зинаида Федоровна 2-1370/2020. ИТОГО: 2 050 399,56 руб.

Определением от 21.07.2020 по делу № А33-516-10/2019 признан недействительной сделкой передача в собственность Степанову Алексею Петровичу транспортного средства Volkswagen Multivan, 2010 г.в., серебристого цвета, государственный регистрационный номер Р813ВВ 124, VIN XW8ZZZ7HZBG002476, совершенную на основании постановления судебного пристава-исполнителя Отдела службы судебных приставов по Центральному району города Красноярска УФССП России по Красноярскому краю от 25 января 2019 года о передаче нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю, применены последствия недействительности сделки в виде обязанности ответчика вернуть в конкурсную массу должника - общества с ограниченной ответственностью «Гринтал» (ИНН 2466036165) транспортное средство Volkswagen Multivan, 2010 г.в., серебристого цвета, государственный регистрационный номер Р813ВВ 124, VIN XW8ZZZ7HZBG002476.

Определением от 04.12.2019 по делу № А33-516-11/2019 в удовлетворении заявления отказано.

На собрании комитета кредиторов от 11.12.2019 принято решение по вопросу об «Утверждении порядка продажи имущества ООО «ГРИНТАЛ». Состоялись торги 25.03.2020. Реализована дебиторская задолженность, включенная в конкурсную массу должника. Заключены договора купли-продажи, произведен расчет. В результате торгов в конкурсную массу поступило 1 565 000 руб.

В реестр требований кредиторов включены требования кредиторов на общую сумму 12086959,90 руб., из них во вторую очередь реестра требований кредиторов – 4 390 406,54 руб., в третью очередь реестра требований кредиторов – 8 216 987,86 руб. Первая очередь реестра требований кредиторов отсутствует. Произведено гашение кредиторов второй очереди в размере 5 471 034,42 руб., что составляет 67,98%, от суммы требований кредиторов второй очереди. Всего в реестр требований включено требований на сумму 16 264 747,39 руб., произведено погашений на сумму 5 337 534,41 руб., что составляет 33,64% от всех требований, включенный в реестр.

Согласно сведениям о расходах на проведение конкурсного производства текущие расходы составляют 2 010 525,31 руб.

Размер текущих обязательств на дату составления отчета составил 5 148 985,77 руб., непогашенный остаток 3 181 513,72 руб.

Таким образом, на сегодняшний день не взысканы денежные средства, не завершены расчеты с кредиторами, включенными в реестр должника, не завершена работа по формированию 2-й очереди реестра требований кредиторов, не завершены расчеты с кредиторами.

Конкурсный управляющий обратился с ходатайством о продлении срока конкурсного производства на 6 месяцев.

Исследовав и оценив представленные суду доказательства, заслушав лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Согласно пункту 2 статьи 124 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, но не более чем на 6 месяцев.

Поскольку цель конкурсного производства заключается в соразмерном удовлетворении требований кредиторов, конкурсному управляющему необходимо в период конкурсного производства сформировать конкурсную массу, реализовать имущество должника и после

получения денежных средств произвести расчеты с кредиторами. Основанием для завершения конкурсного производства является наличие обстоятельств, свидетельствующих об осуществлении всех мероприятий конкурсного производства, установленных Законом о банкротстве.

В соответствии с п. 16 постановления Пленума ВАС РФ № 4 от 08.04.2003 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», по смыслу пункта 2 ст. 124 Закона о банкротстве, по истечении установленного срока конкурсное производство может быть продлено судом в исключительных случаях с целью завершения конкурсного производства по мотивированному ходатайству конкурсного управляющего.

Вместе с тем, как следует из материалов дела, конкурсным управляющим не выполнены мероприятия, предусмотренные статьей 129 Закона о банкротстве: не сформирована конкурсная масса, не реализовано имущество должника и не произведены расчеты с кредиторами.

Таким образом, оценив представленные доказательства, арбитражный суд пришел к выводу, что цель конкурсного производства (завершение расчетов с кредиторами) не достигнута, в связи чем, в настоящее время отсутствуют основания для решения вопроса о завершении конкурсного производства. Поскольку в настоящее время не завершена работа по оспариванию сделок должника, по взысканию денежных средств; по расчету с кредиторами, включенными в реестр должника; по формированию 2-й очереди реестра требований кредиторов, конкурсному управляющему необходимо дополнительное время.

Лица, участвующие в деле о банкротстве возражения относительно вопроса продления срока конкурсного производства в отношении должника не заявили.

В соответствии с пунктом 50 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», при определении или продлении срока конкурсного производства суд одновременно назначает судебное заседание для решения вопроса о его продлении или завершении, которое должно состояться заблаговременно до даты истечения срока конкурсного производства; в случае продления срока новый срок начинается с даты окончания прежнего. К судебному заседанию, на котором будет рассматриваться вопрос о продлении или завершении конкурсного производства, арбитражный управляющий обязан заблаговременно (части 3 и 4 статьи 65 АПК РФ) направить суду и основным участникам дела о банкротстве отчет в соответствии со статьями 143 или 149 Закона о банкротстве.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, учитывая сроки выполнения мероприятий, необходимых для завершения конкурсного производства, арбитражный суд полагает необходимым ходатайство конкурсного управляющего о продлении срока конкурсного производства удовлетворить и продлить срок конкурсного производства на три месяца.

Руководствуясь статьей 124 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

ОПРЕДЕЛИЛ:

продлить срок конкурсного производства в отношении общества с ограниченной ответственностью «Гринтал» (ИНН 2466036165, ОГРН 1022402675272) на 6 месяцев до 18.12.2021 года.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего **на 13 декабря 2021 года в 09 час.45 мин.** по адресу: 660049, г. Красноярск, ул. Ленина, 1, зал №302.

Обязать конкурсного управляющего в срок до 06.12.2021 года представить суду отчет о результатах конкурсного производства, использовании денежных средств должника с

приложением документального обоснования сведений, отраженных в отчете, документов, предусмотренных статьей 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ.

Настоящее определение подлежит немедленному исполнению.

Разъяснить, что настоящее определение в части продления срока конкурсного производства может быть обжаловано в течение четырнадцати дней после его вынесения путем подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

Ю.В. Григорьева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 11.08.2020 10:57:47
Кому выдана Григорьева Юлия Викторовна



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1334-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Бутенко Евгений Викторович

Паспорт 20 99 №141124 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

Северным ОВД Коминтерновского р-на гор. Воронежа

26.07.1999

Московский международный институт эконометрии, информатики, финансов и права

диплом о профессиональной переподготовке ПП606502

11.10.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 739

от « 21 декабря 2007 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)





ИНГОССТРАХ


ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-026848/21

«22» апреля 2021 г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Бутенко Евгений Викторович Паспортные данные: 20 99, 141124, Северным ОВД Коминтерновского р-на г. Воронеж, 26.07.1999 г. Адрес регистрации: г. Воронеж, улица Юлиуса Янониса, дом 11а, кв. 119
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «22» апреля 2021 года по «21» апреля 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 2 167,50 (Две тысячи сто шестьдесят семь и 50/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.04.2021 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика 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. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правила страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	ritmko@mail.ru	Andriyana.Leontyeva@ingos.ru
телефонная связь:	+7(473) 240-33-54	(473) 250-05-05

СТРАХОВАТЕЛЬ: Бутенко Евгений Викторович

От Страхователя: 

Бутенко Е.В.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 

Ефимова Ю.Б.
Начальник ОСиО филиала в Воронежской области
Доверенность 7960304-524/21 от 16.01.2021 года № 6



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-004001/21

«04» февраля 2021

г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Консультационно-аналитический центр «Ритм&Ко» 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д.59, оф.17 ИНН 3665043472
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «11» февраля 2021 года по «10» февраля 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 18 000,00 (Восемнадцать тысяч и 00/100) рублей за период страхования. Сумма премии подлежит оплате двумя платежами в соответствии со следующим графиком платежей и выставленными счетами на оплату сумм платежей: 1-й платеж в размере 12 000,00 (двенадцать тысяч и 00/100) рублей – подлежит оплате по «25» февраля 2021 года; 2-й платеж в размере 6 000,00 (шесть тысяч и 00/100) рублей – подлежит оплате по «31» марта 2021 года; 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «11» февраля 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страхователь



Страховщик





Форма №

Р 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью

"Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Ритм & Ко"

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью

"Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"

(фирменное наименование)

14
(дата)января
(месяц прописью)2004
(год)

за основным государственным регистрационным номером

1 0 4 3 6 0 0 0 2 1 1 5

Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по
крупнейшим налогоплательщикам по Воронежской области

(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя
межрайонной инспекции



А.Н.Вьюнов
(подпись, ФИО)

36 № 001190825