

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Оценочная компания «Юрдис»



/Терешонок А.Г./

Отчет № 0067/01/2023

**об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого
помещения, расположенного по адресу: Волгоградская область,
г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14**

Период проведения оценки: 31.01.2023 г. – 13.02.2023 гг.

Дата составления Отчета: 13.02.2023 г.

Дата определения стоимости: 09.02.2023 г.

Основание: Дополнительное соглашение
№0067/01/2023 от 31.01.2023 г. к
Договору № 12/24-03-19/37 от 14.05.2018 г.

Заказчик: Акционерное общество Коммерческий банк
«МОСКОММЕРЦБАНК»

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

Москва, 2023 г.

Сопроводительное письмо

Главному специалисту по залогу
Акционерного общества
Коммерческий банк
«МОСКОММЕРЦБАНК»
Борисенко А.Н.

Уважаемый Александр Николаевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением №0067/01/2023 от 31.01.2023 г. к Договору №12/24-03-19/37 от 14.05.2018 г., специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели определение рыночной стоимости встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 09.02.2023 года.

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

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Стандартам Оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI от 14.04.2022 № 200, ФСО №7 от 25 сентября 2014 года № 611, стандартам и правилам оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик.

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

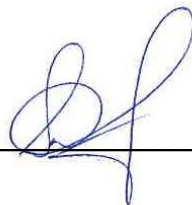
Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 09.02.2023 г. составляет:

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (в размере 20%)	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (в размере 20%)
Встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14	158,1	5 962 190 руб. (Пять миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи сто девяносто) руб.	7 154 628 руб. (Семь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи шестьсот двадцать восемь) руб.

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

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



Терешонок А.Г.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	8
2.4. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
2.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
2.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
2.7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	12
2.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА	12
2.9. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	12
2.11. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	13
2.12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
2.13. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	14
2.14. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	14
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.2.1 Описание местоположения объекта оценки.....	15
3.2.2 Характеристики объекта оценки.....	18
3.2.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	18
3.2.2.2 Оцениваемые права на объект оценки	18
3.2.2.3 Обременения оцениваемых прав.....	18
3.2.2.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РФ НА ДАТУ, ПРЕДШЕСТВУЮЩУЮ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	23
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
5.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	25
5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДЫ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	29
5.5. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
5.6. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47

5.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	53
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	54
6.1. Порядок проведения оценочных услуг	54
6.2. Инспекция объекта оценки	54
6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости	54
6.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости.....	56
6.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	58
6.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	69
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	81
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	83
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	84
10. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	86
10.1. Рыночная информация, используемая в процессе оценки	86
10.2. Документы, предоставленные Заказчиком.....	96
10.3. Копии документов исполнителя и оценщика	113

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2. Общая информация об объектах оценки¹, основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Номер Отчета об оценке	0067/01/2023
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №0067/01/2023 от 31.01.2023 г. к Договору № 12/24-03-19/37 от 14.05.2018 г.
Объект оценки	Встроенное нежилое помещение общей площадью 158,1 кв. м., расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Встроенное нежилое помещение общей площадью 158,1 кв. м., расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14
Право на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения) прав: ипотека
Субъект права	Паринцев Юрий Григорьевич
Цель оценки:	Определение стоимости
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для реализации объекта в рамках дела о банкротстве должника
Дата определения стоимости	09.02.2023 г.
Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	- Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность - Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки. - Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях. Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке

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

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

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

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Наименование подхода	Стоимость в рамках подходов, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	5 813 023	0,500	2 906 512
Сравнительный подход	6 111 356	0,500	3 055 678
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб., без учета НДС			5 962 190

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Таблица 4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (в размере 20%)	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (в размере 20%)
Встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14	158,1	5 962 190 руб. (Пять миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи сто девяносто) руб.	7 154 628 руб. (Семь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи шестьсот двадцать восемь) руб.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №0067/01/2023 от 31.01.2023 г. к Договору № 12/24-03-19/37 от 14.05.2018 г. между Заказчиком – Акционерным обществом Коммерческий банк «МОСКОВСКИЙ БАНК» в лице главного специалиста по залогу Борисенко Александра Николаевича и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

2.2. Характеристика объекта оценки

Таблица 5. Характеристики объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Встроенное нежилое помещение общей площадью 158,1 кв. м., расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Встроенное нежилое помещение общей площадью 158,1 кв. м., расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14
Право на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения) прав: ипотека
Субъект права	Паринцев Юрий Григорьевич
Цель оценки:	Определение стоимости
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для реализации объекта в рамках дела о банкротстве должника
Дата оценки:	09.02.2023 г.
Дата проведения оценки:	31.01.2023 г. – 13.02.2023 гг.
Дата составления отчета:	13.02.2023 г.
Осмотр объекта оценки:	08.02.2023 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Задания на оценку.
Требования к проведению оценки объекта оценки и отчету об оценке	Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде 2 экземпляров отчёта об оценке, 3 заключений о стоимости, отчёт в электронном виде.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся; Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц; Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»).
Правовые основы для проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Ограничения и пределы применения полученного результата	Отчет выполняется в соответствии с требованиями Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Стандартам Оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI от 14.04.2022 № 200, ФСО №7

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Значение показателя
	от 25 сентября 2014 года № 611, стандартам и правилам оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, представленных заказчиком, иных материалов, использованных при выполнении оценки. Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Оценщику не требуется в отчете об оценке приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определенная им итоговая стоимость (согласно п.30 ФСО 7).
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Иная информация	Отсутствует

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

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

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

2.4. Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

Согласно п.4 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.»

Согласно п.5 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Допущения, указанные в пункте 4 ФСО III, подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.»

Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

- Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и

финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

- Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

- Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога.

- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

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

- Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.

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

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

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

- Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Перечень прочих допущений и ограничительных условий, особых требований при наличии, использованных при проведении оценки, приведен в разделе «2.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» настоящего Отчета об оценке.

2.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Выводы оценщика о стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в Отчете допущениями.

- Специальные допущения реализуемы с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

- Указанные специальные допущения соответствуют цели оценки, не противоречат законодательству Российской Федерации, согласованы заказчиком, а также раскрыты оценщиком в отчете об оценке.

- Фактическое использование (назначение) оцениваемого помещения установлено со слов заказчика и подтверждено назначение в ходе визуального осмотра. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен в соответствии с назначением помещения со слов заказчика и подтверждено

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

в ходе визуального осмотра. Назначение объекта оценки установлено как помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность.

- Внутреннее состояние объекта оценки установлено в ходе визуального осмотра как рабочее. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен в соответствии с рабочим состоянием внутренней отделки.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 6. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма:	Акционерное общество
Полное наименование:	Акционерное общество Коммерческий банк «Москоммерцбанк»
Сокращенное наименование:	КБ «Москоммерцбанк» (АО)
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1107711000066, дата присвоения ОГРН: 08.12.2010 г.
ИНН / КПП:	7750005612 / 770501001
Председатель правления:	Самуилова Анна Евгеньевна
Юридический адрес:	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, 20, строение 1
Место нахождения:	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, 20, строение 1
Представитель заказчика по договору на проведение оценки:	Борисенко Александр Николаевич

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

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Сокращенное наименование:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Юридический адрес:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703
Место нахождения:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в Отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания: ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-007975/21 от 27.12.2021 г., срок действия – с 17.01.2022 г. по 16.01.2023 г., страховая сумма 1 100 000 000 руб. (Один миллиард сто миллионов) рублей. Страховая компания: ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-009130/22 от 23.12.2022 г., срок действия – с 17.01.2023 г. по 16.01.2024 г., страховая сумма 1 100 000 000 руб. (Один миллиард сто миллионов) рублей.

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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

Таблица 8. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Ноздрина Мария Андреевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Ассоциация «СРОО «ЭС», местонахождение: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1. Св-во №000924 от 16.06.2011 г., рег. № 0220
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Новосибирского государственного университета экономики и управления – «НИНХ» о высшем образовании № ВСА 1071613 от 28.06.2010 года по направлению/специальности «Финансы и кредит», по специализации «Оценка собственности».
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: «Оценка недвижимости» №025274-1 от 15.07.2021г. Действует до 15.07.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая компания ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-008947/22 от 27.10.2022 г., срок действия – с 27.10.2022 г. по 26.10.2023 г., страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Местоположения оценщика	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703
Контактная информация:	info@urdis.ru, +7(499)110-52-52; Почтовый адрес: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703

2.7. Сведения о независимости оценщика

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

2.8. Сведения о независимости юридического лица

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Настоящим ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.9. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

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

2.10. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2.11. Основные этапы процесса оценки

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

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

2.12. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Общие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № I)» обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № II)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № III)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № IV)» обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № V)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № VI)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.

2. Специальные стандарты оценки:

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

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.).

2.13. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

- Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено.
- Определение возможных границ интервала стоимости объекта оценки не требуется.

2.14. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
6. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

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

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

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

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

Таблица 9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН от 25.10.2022 г. № 99/2022/501566147
2	Свидетельство о государственной регистрации права серия 34 АА №183167 от 07.03.2006 г.
3	Договор купли-продажи части встроенного помещения магазина от 21.06.1999 г.
4	Технический паспорт по состоянию на 27.04.2006 г.
5	Технический паспорт от 27.04.2006 г.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

3.2.1 Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект находится по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14.

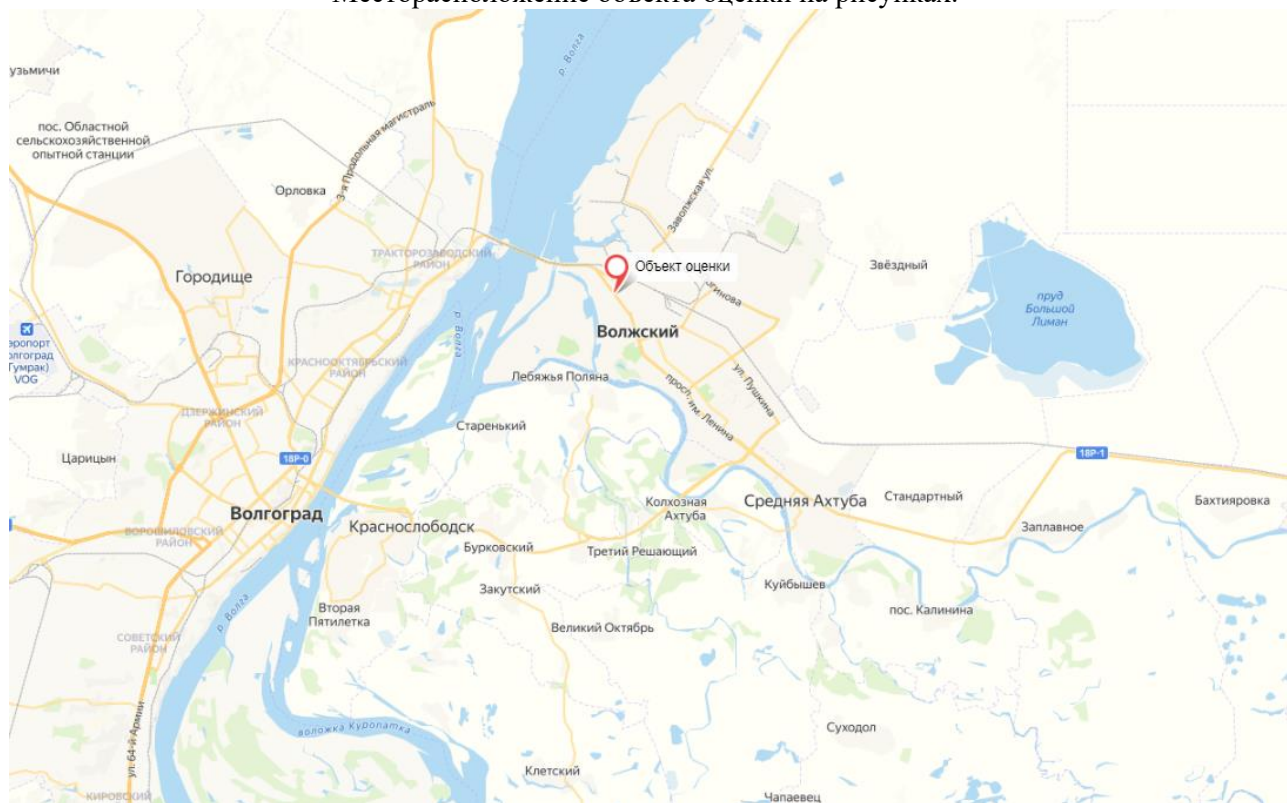
Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 10. Местоположение объекта оценки

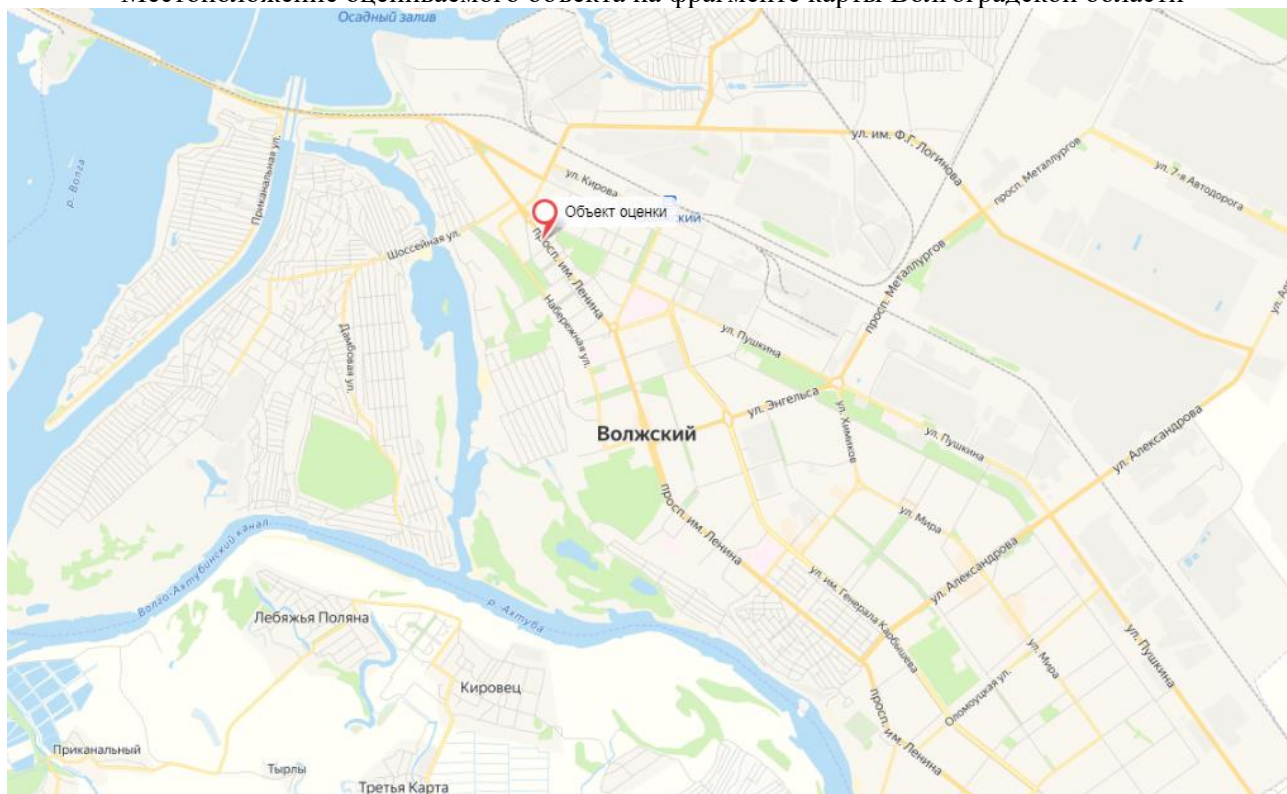
Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объекта оценки	Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14
Район расположения	Город Волжский Волгоградской области
Характеристика доступности	Объект находится на расстоянии 260 м от остановки общественного транспорта, на расстоянии 630 м до ближайшей железнодорожной станции

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Месторасположение объекта оценки на рисунках.²

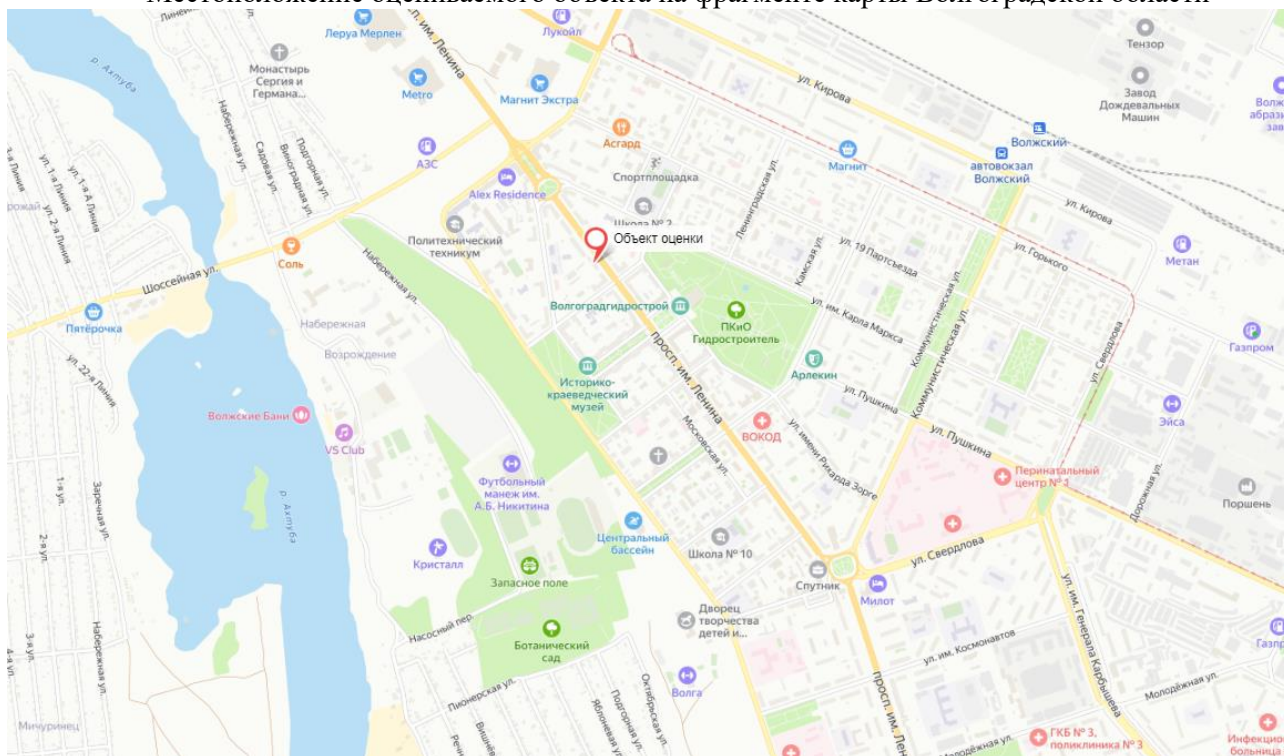


Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Волгоградской области

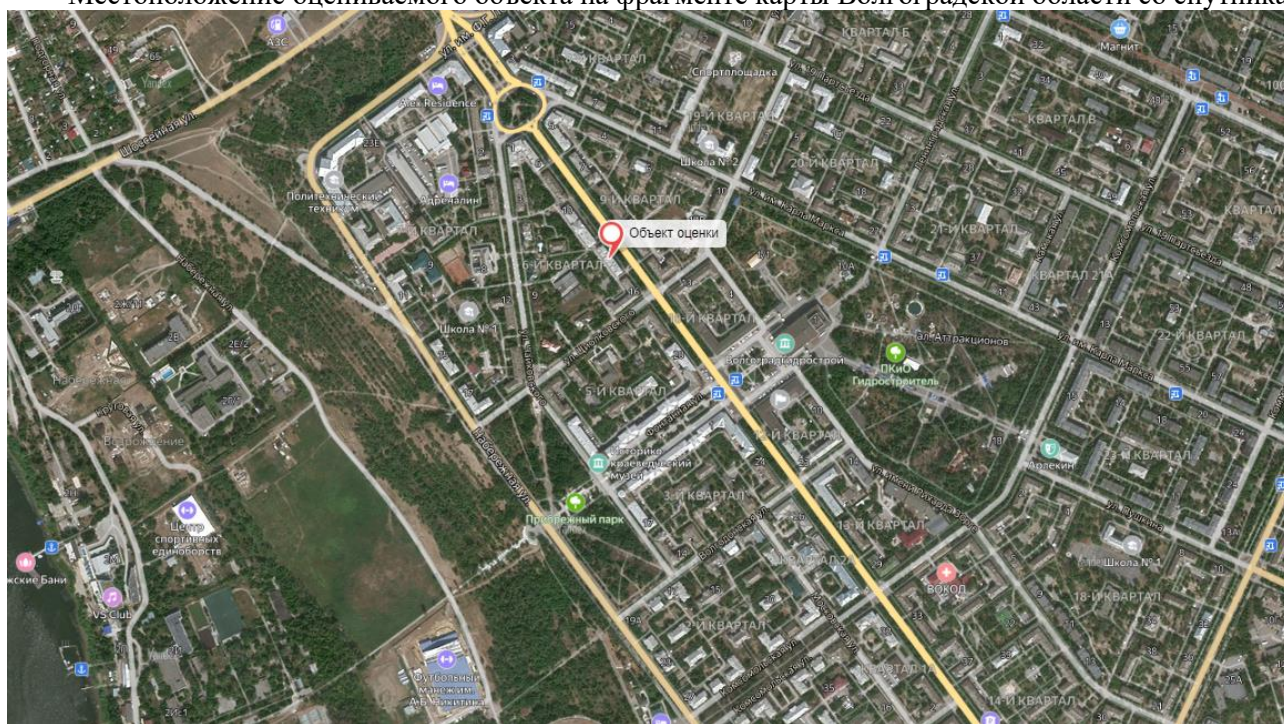


² Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Волгоградской области



Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Волгоградской области со спутника



Краткая характеристика местоположения объекта оценки³

Волжский — город Волгоградской области России. Образует городской округ город Волжский. Один из крупнейших промышленных городов Нижнего Поволжья, второй по величине в области и 61-й в списке городов России. Население: 321 427 чел. (2022). Вместе с Волгоградом образует ядро Волгоградской агломерации, имеющей суммарное население 1,3—1,4 млн человек.

Расположен на левом берегу реки Ахтубы в 20 километрах северо-восточнее центра Волгограда. По плотине Волжской ГЭС город граничит с Тракторозаводским районом Волгограда.

Население по состоянию на 2021 г. 321 479 человек.

³ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

3.2.2 Характеристики объекта оценки

3.2.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации, а также на основании фотоматериалов, было выявлено, что оцениваемое помещение расположено в жилом доме. По мнению оценщика, в рамках дальнейших расчетов объект оценки необходимо отнести к сегменту помещений свободного назначения преимущественно под торговую деятельность класса «эконом».

3.2.2.2 Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на объект оценки.

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

Права на оцениваемый объект подтверждены Выписками из ЕГРН. Правообладателем объекта оценки является Паринцев Юрий Григорьевич.

Таблица 11. Реквизиты

ФИО:	Паринцев Юрий Григорьевич
Год рождения:	19.04.1962
Паспорт РФ:	серия 1800 №298183, выдан 24.01.2001 г. УВД Красноармейского района г. Волгограда
Место регистрации:	Волгоградская область, г. Волгоград, проспект Героев Сталинграда, д. 60, кв. 45

3.2.2.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

Согласно анализу, предоставленных Заказчиком документов, оценщиком было выявлено обременение на объект оценки в виде ипотеки.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась без учета существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

3.2.2.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика объекта оценки представлены в следующей таблице:

Таблица 12. Характеристика здания, в котором расположено оцениваемое помещение⁴

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес (местоположение)	Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14
Тип объекта	Отдельностоящее здание
Общая площадь, кв. м.	1 601
Год постройки	1955
Этаж расположения	3 этажа
Кадастровый номер	н/д
Функциональное назначение	Жилой дом
Фактическое использование	Жилой дом
Физическое состояние	Рабочее состояние
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	н/д

⁴ Источник информации: <https://dominfo.org/dom/im-lenina-14-voljskiy?ysclid=ldyg0m267d100774066>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 13. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес (местоположение)	Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14
Тип объекта	Встроенное помещение
Общая площадь, кв. м.	158,1
Этаж расположения	1 этаж
Кадастровый номер	34:35:030112:1513
Функциональное назначение помещений	Помещение свободного назначения преимущественно под торговую деятельность
Фактическое использование помещения	Помещение свободного назначения преимущественно под торговую деятельность
Физическое состояние внутренних помещений	Рабочее состояние
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации
Балансовая стоимость, руб.	Не требуется, так как собственником выступает физическое лицо
Кадастровая стоимость, руб.	1 299 622,03

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

Не выявлены.

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

Не выявлены.

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

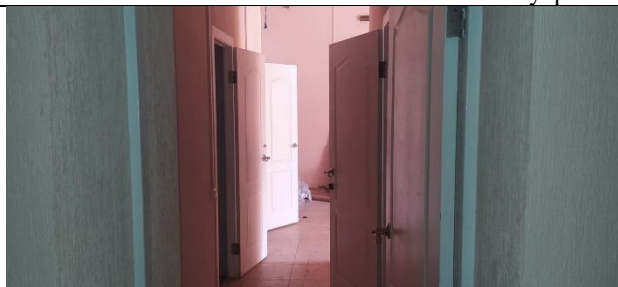
Не выявлены.

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Внешний вид здания, в котором находится оцениваемое помещение



Внутренние помещения





4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализируя юридическую состоятельность вариантов использования оцениваемого объекта, согласно предоставленным документам юридически осуществимо использовать объект оценки в качестве нежилого помещения.

Анализируя физическую осуществимость вариантов использования оцениваемого нежилого помещения, согласно предоставленным документам физически осуществимо использовать как помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность.

С точки зрения финансовой оправданности на основании юридической и физической возможности финансово осуществимо использовать объект оценки в качестве помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность.

Таким образом, максимально эффективным использованием объектов оценки в качестве помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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

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

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков⁵, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ⁶.

1. Объем ВВП России за III квартал 2022 г. составил в текущих ценах 36828,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2021 г. составил 96,3%. Индекс дефлятор ВВП за III квартал 2022 г. по отношению к ценам III квартала 2021 г. составил 111,7%.

	Ноябрь 2022 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.	Справочно		
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к		январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
					ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,5	98,6	98,8	107,0	97,9	105,9
Индекс промышленного производства		98,2	101,6	99,9	107,9	100,8	106,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	814,2	101,6	61,2	104,7	112,6	62,8	99,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	5,4	61,3	62,8	114,9	94,1	91,6	124,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,1	94,3	98,4	97,6	105,7	97,3	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	221,2	97,9	98,9	99,8	103,8	97,6	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3578,2	92,1	99,8	93,8	103,6	97,6	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1092,6	102,0	100,4	103,4	114,0	100,1	117,5
Индекс потребительских цен		112,0	100,4	113,9	108,4	101,0	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,1	99,6	112,8	129,2	102,7	124,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,7	84,9	94,8	80,9	70,1	98,8	85,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,0	97,9	47,5	25,4	95,7	59,0

2. Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,5%, в январе-ноябре 2022 г. - 98,8%.

3. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-ноябре 2022 г. - 101,1%

4. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-ноябре 2022 г. - 99,2%.

5. Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,1%, в январе-ноябре 2022 г. - 99,9%.

6. Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в ноябре 2022 г. по

⁵Источник информации: The McKinsey Quarterly, 2000, № 4.

⁶Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,9%, в январе-ноябре 2022 г. - 105,2%.

7. Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,5%, в январе-ноябре 2022 г. - 104,0%. Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-ноябре 2022 г. - 96,9%.

8. Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,7%, в январе-ноябре 2022 г. - 102,9%.

9. Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 47,5%, в январе-ноябре 2022 г. - 55,6%.

10. Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,5%, в январе-ноябре 2022 г. - 98,0%.

Выводы:

- Объем ВВП России за III квартал 2022 г. составил в текущих ценах 36828,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2021 г. составил 96,3%. Индекс дефлятор ВВП за III квартал 2022 г. по отношению к ценам III квартала 2021 г. составил 111,7%.
- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,5%, в январе-ноябре 2022 г. - 98,8%.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

На основании анализа документации, а также анализа наиболее эффективного использования было выявлено, что на момент оценки объект возможно использовать в качестве помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность.

Таким образом, объект оценки можно отнести к сегменту рынка коммерческой недвижимости свободного назначения.

Помещение свободного назначения — это помещение, у которого нет определенного предназначения, то есть на этапе строительства никто не знал, что здесь будет располагаться. Данного типа помещения многофункциональны и универсальны, их можно при соблюдении необходимых правил, переделать под любую направленность. Чаще всего такое нежилое помещение сдается в аренду. Все же и у таких универсальных помещений существует свое деление.

Классификация помещений свободного назначения⁷:

- Помещения класса «эконом» — чаще всего расположены на нижних этажах жилых домов, имеют небольшую площадь и чаще всего используются под торговые точки мелкими и средними предпринимателями.

- Помещения класса «стандарт» — площади с хорошим уровнем ремонта, удобным расположением, чаще всего предназначены для офисов и объектов социального характера.

- Помещения «премиум» класса — стать арендаторами помещения этого уровня могут себе позволить крупные холдинги и банки. Помещения здесь с дорогостоящим ремонтом, современными технологиями и удобным расположением.

Согласно вышеуказанным характеристикам, по мнению оценщика, в рамках дальнейших расчетов объект оценки необходимо отнести к сегменту помещений свободного назначения преимущественно под торговую деятельность класса «эконом».

⁷ Источник: <https://zen.yandex.ru/media/arendaros/chto-takoe-pomescheniia-svobodnogo-naznachenii-5b92170446f39d00aa672cf4>

5.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки⁸

Желание сохранения капитала при волатильных экономических показателях, а также уход иностранных инвесторов способствовали росту вложений в коммерческую недвижимость России.

Несмотря на то, что в марте-апреле текущего года многие аналитики ожидали значительного падения экономики России в 2022 году (от -11% до -9%), принятые правительством меры вместе с высокими ценами на энергоносители существенно скорректировали положение: уже в сентябре-октябре ряд российских и зарубежных организаций опубликовали обновленные версии прогнозов, согласно которым ВВП России снизится на 3-5% в 2022 году.

По предварительным итогам 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 375 млрд руб., снизившись на 8% по отношению к результату 2021 года. Однако вложения в объекты коммерческой недвижимости выросли на 25% в годовом сопоставлении и могут достигнуть 221 млрд руб.

Важно отметить, что рост инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году был в большей степени достигнут благодаря продаже объектов иностранными собственниками (29% от объема инвестиций по сравнению с 10% в 2021 году).

Вложения в площадки под жилье отстали от рекордного уровня прошлого года: в 2022 году доля сегмента в общем объеме инвестиций за период снизилась на 16 п.п. до 41% по сравнению с 2021 годом.

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидерами стали офисный и складской сегменты, которые привлекли 37% и 34% от объема вложений в такие сегменты соответственно, доля торговой недвижимости составила 17%.

Благодаря закрытию ряда крупных сделок в 2022 году инвестиции в складские объекты достигли порядка 75 млрд руб. (+23% по отношению к результату 2021 года), что является историческим рекордом для данного сегмента.

В 2022 году основной спрос со стороны инвесторов был сосредоточен на активах, расположенных в Москве (69% от общего объема вложений), доля Санкт-Петербурга снизилась на 4 п.п. до 19%, а благодаря ряду сделок в торговом сегменте (продажа объектов иностранными собственниками) на регионы пришлось 12% от общего объема инвестиций (по сравнению с 3% в 2021 году).

Торговая недвижимость

Надежда Цветкова, директор, руководитель направления аренды торговых помещений CORE.XP.

Все публичные международные бренды проведут реструктуризацию или покинут российский рынок.

По состоянию на конец 2022 года доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 35% и 28%, соответственно. Наиболее чувствительным для владельцев торговых центров стали уход IKEA и группы брендов H&M с российского рынка. Холдинг Inditex планирует трансформировать бизнес в России – найти покупателя на основную часть магазинов и закрыть менее рентабельные Massimo Dutti, Zara Home и Oysho. Работу по оптимизации числа торговых точек проводит и Adidas.

Среди брендов, которые провели реструктуризацию – польские LPP (RE, Син, М, CR, XC) и CCC (Obuv), McDonald's (Вкусно и точка), французский L'Occitane (Л'Окситан), испанский Mango, Reebok (SneakerBOX), Samsonite (ЧемоданPRO), Sephora (выкуплена Иль де Ботэ) и другие. Недавно стало известно, что «Джамилько» выкупил бизнес британской Mothercare в России.

Иностранные ритейлеры, которые приняли решение выйти (в некоторых случаях – повторить выход) на российский рынок или расширяться – армянский Alex YVN, турецкие Ipekyol и Twist (через партнера), Enza Home, французский Precise Paris и другие.

Трансформации, происходящие с арендаторами ТЦ, могут привести к росту уровня свободных площадей в ТЦ Москвы до 10-15% в 2023 году в случае оптимистичного сценария, и до 15-20% в случае негативного развития событий.

Планы по вводу новых торговых центров в Москве и регионах скорректированы.

Общая площадь ТЦ, открытых в 2022 г. в России, является минимальной за последние пять лет. Так, из запланированных по состоянию на начало 2022 года 195 тыс. кв.м торговых площадей построены 128 тыс. кв.м (58 тыс. кв.м в Москве и 70 тыс. кв.м в регионах).

⁸ Источник информации: <https://asninfo.ru/analytics/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god?ysclid=ldyc5edrim766559393>; <https://rosrealt.ru/volgograd/cena/?t=dinamika&ysclid=ldyc557apn805261239>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

В Москве новое предложение целиком сформировано за счет ТЦ «районного» формата (GLA 5-20 тыс. кв.м) – как в виде отдельных объектов, так и в составе МФК. Среди них, например, объект MR Group ТЦ «Discovery», торговые центры ADG Group «Место встречи Байконур» и «Место встречи Орбита», а также «Солнце Москвы» от ГК «Регионы». Строительство 45 тыс. кв.м новых площадей в Москве перенесено на 2023-2024 годы, до конца года сохраняются планы по вводу еще 34 тыс. кв.м.

В регионах России за первое полугодие было введено порядка 74 тыс. кв. м торговых площадей. В основном, новое строительство представляло собой расширение уже существующих объектов. Так, были открыты третья очередь ТЦ «Макси Молл» в Хабаровске и вторая очередь ТЦ «Батон» в Новочеркасске. Помимо этого, открыта первая очередь многофункционального центра «Эспланада» в Перми.

В целом, на 2023 год запланировано открытие 274 тыс. кв.м (по 137 тыс. кв.м в регионах и в Москве). Однако сохраняющийся высокий уровень риска в экономике продолжит корректировать планы девелоперов и может привести к сдвигу сроков ввода объектов.

Все устаревшие ТЦ будут трансформироваться в специализированные форматы: развлекательные, мебельные, дискаунтеры. С высокой вероятностью будет практиковаться снос и редевелопмент таких объектов в жилье. Дополнительно торговые площади могут быть использованы под размещение складов или производств.

Арендаторы сегментов «Развлечения», «Сервисы» и «Общественное питание» стали драйвером спроса на помещения в ТЦ.

По итогам 2022 года и впервые за пятилетний период категории «сервисы и развлечения» «обогнали» традиционного лидера – fashion сегмент (одежда, обувь, аксессуары) – в структуре новых* сделок** по аренде помещений в торговых центрах.

В категорию «Сервис» включены арендаторы, фокусирующиеся на предоставлении услуг – фитнесы, ремонтные мастерские, организации хранения (ячейки и боксы), салоны красоты, ПВЗ, медицинские центры, точки проката, образовательные программы, автосервисы и др. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в 2022 года составила 612 квадратных метра.

К профилю «Развлечения» относятся всевозможные развлекательные центры для взрослых и детей, термы, боулинги, квесты, картинги и т.д. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в первом полугодии 2022 года составила 1950 квадратных метра.

В блок «Общественное питание» входят кафе, точки фаст-фуда на фудкортах и магазины продуктов питания. В зависимости от типа недвижимости востребованы как дискаунтеры (Чижик, Светофор, Магнит), так и классические супермаркеты. Площади магазинов варьируются от 400 до 1200 кв.м. Сегмент фаст-фуда демонстрирует устойчивость относительно иных форматов общественного питания в условиях снижения покупательской способности населения.

Арендаторы этих профилей являются относительно выгодными для собственников торговых центров, так как формируют стабильный поток посетителей и/или занимают большие площади. Конверсия у данных арендаторов также выше – люди приходят за услугой, которую приобретут в большинстве случаев. К недостаткам данных арендаторов можно отнести невысокую ставку аренды, которая имеет ограничения по потенциалу роста.

* привлечение оператора не присутствующего на момент сделки в проекте (не продление договоров, не релокация)

** на основе сделок CORE.XP

Ставки аренды будут продолжать снижаться, особенно в недавно открытых ТЦ.

Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки - предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично. По договорам аренды, где арендная плата была зафиксирована в виде процента от товарооборота, стороны договорились о размере платежа на основании за аналогичные периоды прошлого года.

Спрос со стороны арендаторов на изменение коммерческих условий в сторону снижения арендной ставки до конца года не встречал массового отклика собственников, однако в IV квартале «встречное движение» началось. В особенности, это характерно для недавно открытых торговых центров. Мы ожидаем, что прайм-ставки аренды* в следующем году будут снижаться (до -10%** в топовых ТЦ и до -15% в ключевых*** ТЦ). При проведении реструктуризации брендов уровень риска недополучения прибыли для арендодателей возрос, поэтому в ряде случаев арендные платежи для таких ритейлеров будут увеличены. У владельцев ТЦ также есть стратегическая задача по включению онлайн-заказов в товарооборот физического магазина.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Показатель посещаемости торговых центров сократился на 30% (Москва) и 16% (регионы России) за два года вследствие ряда структурных трансформаций.

Согласно данным Google Mobility Index, средний показатель посещаемости торговых центров сократился более, чем на 30%, в ТЦ Москвы и более, чем на 16%, в ТЦ регионов по прошествии двух лет (контрольное значение – февраль 2020 года).

Торговые центры, расположенные в отдаленных районах города, пострадали значительно, чем объекты, расположенные в зонах плотной жилой застройки. В особенности это характерно для торговых центров за МКАДом, целенаправленное посещение которых стало менее востребованным.

Причинами структурных изменений стал ряд последовательных трансформаций – пандемия коронавируса, развитие онлайн-торговли, сокращение присутствия международных брендов.

Менее резкое падение посещаемости торговых объектов в регионах обусловлено, во-первых, меньшим количеством ТЦ в городах России, во-вторых, сильной функцией социализации, которую выполняет ТЦ, и в-третьих, меньшей зависимостью от присутствия иностранных брендов.

Динамика цен на недвижимость в Волгограде по годам



Динамика цен на недвижимость в Волгограде по годам

**Офисная недвижимость**

В 2022 году рынок офисной недвижимости продемонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность на фоне неопределённости, вызванной политическими и экономическими факторами. Выразилось это в сравнительно высоких показателях спроса, незначительном и плавном росте доли свободных площадей и стабильном уровне ставок аренды.

Объём спроса оказался даже выше консервативных прогнозов начала года и ожидается на уровне чуть более 1 млн кв. м по итогам 2022 года. Однако активность арендаторов в большей степени относится к оптимизации и переездам, нежели к расширению площадей и открытиям дополнительных офисов, что видно из минимального уровня чистого поглощения, который в этом году близок к нулевому значению.

С точки зрения «драйверов» рыночной активности в этом году нельзя выделить однозначного лидера. Тем не менее ряд отраслей был заметней на рынке в прошедшие месяцы. Так, 19% всех арендованных и купленных площадей пришлось на представителей рынка недвижимости: ряд сделок был закрыт операторами гибких офисов, также активность проявляли девелоперы жилой недвижимости. Помимо этого, существенный вклад в результат года внесли компании из разных отраслей, работа которых при этом сопряжена с государственными проектами, в частности, с развитием инфраструктуры.

Среди крупнейших сделок 2022 года в основном представлен сегмент купли-продажи. Его доля в этом году составила 19% от общего объёма спроса против 11% и 12% в 2020 и 2021 гг. соответственно. С одной стороны, это безусловный рост по отношению к предыдущим двум годам, с другой – показатель вернулся в норму, если говорить о норме в ретроспективе предыдущих 5 лет.

Ключевым трендом в структуре спроса для этого года является сильное преобладание сделок по готовым площадям. Дороговизна отделки и высвобождение площадей в существующих зданиях привели к тому, что 80% спроса пришлось на готовые офисы, тогда как сделки по помещениям «под отделку» в большинстве своём были сформированы за счёт покупок объектов на стадии строительства. Таким образом, спрос на аренду офисных площадей в 2022 году практически на 100% был реализован с помощью готовых помещений с отделкой.

Доля свободных площадей в 2022 году вернулась к росту и на конец года должна составить порядка 11% с учётом предложений как прямой аренды, так и субаренды. В целом за год объём доступных площадей прирастал плавно и вырастет к концу IV квартала всего на 3,4 п.п. относительно показателя конца 2021 года (7,6%). При этом рост был неравномерным с точки зрения и субрынков, а самое главное, класса здания, где освобождались площади. Так, ввиду освобождения своих офисов зарубежными компаниями, наибольший прирост вакантных помещений был зафиксирован в сегменте зданий класса прайм А – фактически на рынок вышли одни из наиболее качественных площадей. С точки зрения географии появляющегося предложения, можно отметить наибольший прирост в

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

ленинградском деловом районе (с 4,1% в 2021 г. до 9,1% в конце 2022 г.) и центральном деловом районе (с 7,4% в 2021 г. до 10,9% в конце 2022 г.). Самая сложная ситуация наблюдается в офисах, расположенных за пределами МКАД: здесь и прирост свободных площадей в этом году был существенным, и изначально было много свободных площадей (рост доли свободных площадей с 17,5% до 21,2% в 2022 году), а востребованность этих офисов в рамках, как минимум, следующего года, когда на рынке будут предлагаться готовые офисы внутри МКАД, вызывает вопросы.

Дальнейшую динамику прироста свободных площадей можно оценить исходя из планов уходящих компаний: те, кто будет уходить и освобождать площади уже приняли решение. По нашим оценкам, доля свободных площадей, включая все варианты и прямую аренду, и субаренду, может составить максимум 12%, пик мы ожидаем к концу I кв. 2023 года и далее стабилизацию показателя.

Ставки аренды на фоне плавного прироста доли свободных площадей оставались в целом на уровне предыдущего года и даже показали небольшой рост, главным образом за счёт выхода на рынок более качественного и более дорого предложения. На рынке, даже в условиях увеличения объёма доступных площадей, сохраняется сбалансированная ситуация, и предпосылок к немедленной и заметной коррекции коммерческих условий пока нет. В следующем году мы ожидаем сохранения среднего показателя ставки аренды на текущем уровне, при этом будет увеличиваться разница между запрашиваемыми ставками и их значениями достижимыми в сделках: на рынке будет возможность найти варианты с существенными дисконтами, но это не будет массовым явлением, а будет проявляться в отдельных примерах, где собственнику того или иного объекта будет важно реализовать площади как можно быстрее.

Объём строительства в 2022 г. должен составить около 300 тыс. кв. м., что заметно меньше аналогичного показателя 2021 г. Основная причина такой динамики – перенос завершения стройки ряда объектов на более поздний период. Так уже в следующем году ожидается рост показателя до 400 тыс. кв. м, а пиковое значение в девелоперской активности рынок может увидеть в 2024 году, на который запланировано более 1 млн кв. м новых офисных площадей.

Вывод:

Что касается прогноза на 2023 год, то высокий риск мировой рецессии в следующем году (по данным Oxford Economics, прогноз роста мирового ВВП в 2023 году скорректировался с 3,2% (апрель, 2022) до 1,2% (ноябрь, 2022)) окажет дополнительное давление на экономику России: по предварительным данным ВВП страны в 2023 году может снизиться на 2-4%.

Мы ожидаем, что в 2023 году общий объем вложений в недвижимость России может достигнуть порядка 300 млрд руб., при этом около 200 млрд руб. придется на объекты коммерческой недвижимости. В связи с продолжающимся процессом ухода иностранных собственников с российского рынка в следующем году мы также сможем наблюдать крупные сделки с объектами коммерческой недвижимости.

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

В рамках настоящего отчета оценщик провёл анализ рынка предложений по продаже/аренде объектов помещений свободного назначения преимущественно под торговую деятельность в районе расположения объекта оценки.

Источник информации: при отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах согласно данным портала «ЦИАН», «Домофонд», «Авито». Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Выборка аналогов представлена по предложениям продажи помещений свободного назначения преимущественно под торговую деятельность представлена ниже:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Ведущие - ти x Конструктор x Купить торгов x Купить торгов x Купить комна x Купить помещ x Продаю торго x Продаю помещ x Купить торгов x inn 77168764 x Отчетность о x

https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/276654957/

23 янв, 18:29 33 просмотра, 0 за сегодня

Платное

Торговая площадь, 66 м²

Волгоградская область, Волжский, просп. Имени Ленина, 13 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



8 фото

Отзыв о сайте

М² 1 из 3 Свободно

3 400 000 Р

51 516 Р за м²

+7 961 084-07-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ДОМ

Документы проверены

РИЕЛТОР

Валерия Залазник



Завод любых металлоконструкций и ЛСТК в Москве!

Ведущие - ти x Конструктор x Купить торгов x Купить торгов x Купить комна x Купить помещ x Продаю торго x Продаю помещ x Купить торгов x inn 77168764 x Отчетность о x

https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/276654957/

Отзыв о сайте

66 м² Площадь

1 из 3 Этаж

Свободно Помещение

Продаётся нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже сталинского дома по пр. Ленина, 13. Нежилое помещение свободного назначения, общая площадь 66,1 кв.м., евроремонт, отдельный вход, пластиковые окна, решетки на окнах. Все коммуникации подведены. Красная линия, отличная транспортная доступность, высокая проходимость.

Рядом Администрация, парк Культуры и Отдыха, дворец ВГС, нотариусы, ипотечный центр. Недалеко супермаркеты "Магнит" и "Метро".

Стоимость покупки 3 400 000 рублей. Более подробную информацию можно узнать по телефону. Будем рады ответить на Ваши вопросы!

Агентство недвижимости "Дом", успешно работает более 25 лет на рынке недвижимости.

В практике, ни одной расторгнутой сделки.

Выкупаем квартиры за 3 часа.

Надежные банки - наши партнеры.

Решим вопросы любой сложности.

БЫСТРО. ВЫГОДНО. НАДЕЖНО.

Хотите работать в отличной компании? Можем устроить!

Удобный гибкий график, стабильный доход, обучение, карьерные перспективы и навыки, которые пригодятся в жизни!

Хотите переехать в другой город? Наше агентство поможет Вам продать или купить недвижимость с любым городе России.

3 400 000 Р

51 516 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

+7 961 084-07-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ДОМ

Документы проверены

РИЕЛТОР

Валерия Залазник



Завод любых металлоконструкций и ЛСТК в Москве!

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Входные - мн. x Конструктор - x Купить торгов. x Купить торгов. x Купить комн. x Купить помещ. x Продажа помещ. x Продажа помещ. x Продажа помещ. x Продажа помещ. x Купить торгов. x

https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/270120517/

4 фев, 10:52 32 просмотра, 0 за сегодня

Платное

Свободное назначение, 385 м²

Волгоградская область, Волжский, просп. Имени Ленина, 1 [На карте](#)

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



7 фото



15 000 000 Р

38 962 Р за м²

+7 917 331-28-84

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
REGION
Документы проверены

РИЕЛТОР
Анна Тимохина



Квартира 99 м², 13 этаж

Отзыв о сайте 3 м² 3 из 3 Свободно

Входные - мн. x Конструктор - x Купить торгов. x Купить торгов. x Купить комн. x Купить помещ. x Продажа помещ. x Продажа помещ. x Продажа помещ. x Продажа помещ. x Купить торгов. x

https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/270120517/

385 м² 3 из 3 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Продается коммерческое помещение свободного назначения площадью 385 м.кв. . Индивидуальное предложение в старой части города Волжского. Высота потолков 3. . Дом кирпичный после капитального ремонта. Индивидуальное отопление с возможностью регулировки температуры. Толщина кирпичных стен 60. Можно использовать для обустройства фитнес центра, медицинского учреждения, и. т. д. .Так-же рассматриваем предложение под сдачу в аренду 350 рублей м.кв. (все подробности по телефону).

ИНФРАСТРУКТУРА: в непосредственной близости детские сады, школы , магазины,остановки общественного транспорта, банки,аптеки, Гипермаркет Магнит,Мэтро.

Хотите купить эту недвижимость ,но не продана ваша ? Звоните, мы поможем вам продать вашу недвижимость .

#объект в нашей базе 12096549#

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

15 000 000 Р

38 962 Р за м²

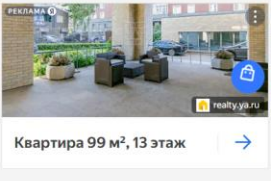
+7 917 331-28-84

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
REGION
Документы проверены

РИЕЛТОР
Анна Тимохина



Квартира 99 м², 13 этаж

Отзыв о сайте

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

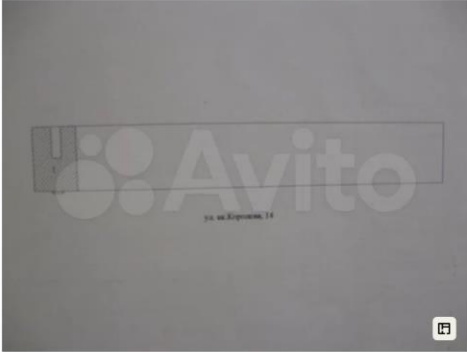
Вход и регистрация [Разместить объявление](#)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Волжский Найти

Волжский · Коммерческая недвижимость · Продам · Торговое помещение

Торговая площадь, 140 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



5 200 000 Р
 37 143 Р за м²
 или [предложите свою цену](#)

8 987 650-16-73

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Наталья
 Компания
 На Авито с апреля 2011

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Волжская - mapavolzhsk... · Конструктор карт Яндекс · Выписка из ЕГРН нежило... · ДКП.pdf · Свид о рег. права.pdf · ТП помещения 1.pdf · ТП помещения.pdf · Торговая площадь, 140 м²

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskey/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_140_m_2206776181



5 200 000 Р
 37 143 Р за м²
 или [предложите свою цену](#)

8 987 650-16-73

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Наталья
 Компания
 На Авито с апреля 2011

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Павел

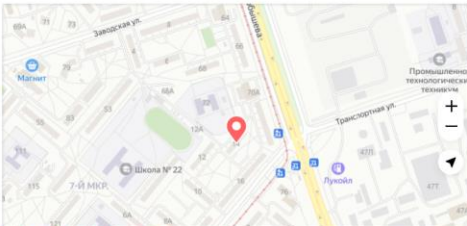
О помещении

Вход: с улицы
 Общая площадь: 140 м²
 Этаж: 1
 Отделка: чистовая

Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить
 Отопление: центральное
 Тип сделки: продажа

Расположение

Волгоградская область, Волжский, ул. Академика Королёва, 14 [Скрыть карту](#)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Владельцы

Конструктор

Купить тоу

Купить тоу

Купить тоу

Купить тоу

Продажа

Продано

Продано

Купить тоу

Торговля

Свободно

Лейфер 20

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhsky/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_140_m_2206776181

Описание

Прибыльный бизнес аренды не требующий вложений.
Нежилое помещение расположено на 1-ом этаже 5-ти этажного жилого дома, Высота потолков -3,3 м, хорошая планировка, отдельный вход, панорамные окна , помещение с ремонтом.
Назначение помещения ТОРГОВОЕ.
Отлично подойдёт под торговлю продовольственными и не продовольственными товарами, стоматология, аптека, бытовые услуги, салон красоты, массажный салон, детский центр и тд
Соседствует с офисным центром " Акрас ". Хорошая транспортная развязка. Стоянка на 10 машиномест.
Действующий продовольственный магазин. Спальный район. Хорошая проходимость. Торговая площадь 60 и 22 кв.м. Возможно расширение и перепланировка на 60 и 40 кв.м. торгов. площади. Питание напрямую от ТП своей кабель. Мощность 15 кВт. Помещения сдачу в долгосрочную аренду арендаторам под продукты парикмахерскую и ночевой сервис. ГОТОВЫЙ БИЗНЕС заезжай и работай.
Узаконенное крыльцо.
Своя контейнерная площадка с документами. Погрузка выгрузка отдельное окно. Помещение находится в собственности более трёх лет, без обременения. Можно использовать, как для собственных целей, так и для прибыльного арендного бизнеса.
От собственника!
Возможен обмен.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 10

5 200 000 Р

37 143 Р за м²
или предложите свою цену

8 987 650-16-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлится? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Наталья
Компания
На Авито с апреля 2011

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Павел

№ 2206776181 - 3 февраля в 09:12 - 2579 просмотров (+9 сегодня)

Покалываться

Владельцы

Конструктор

Купить тоу

Купить тоу

Купить тоу

Купить тоу

Продажа

Продано

Продано

Купить тоу

Торговля

Свободно

Лейфер 20

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhsky/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_146_m_2802974341

Для бизнеса

Помощь

Каталоги

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

30. Все категории

Поиск по объявлениям

Волжский

Найти

Волжский

Продам

Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 146 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





50 000 Р за м²

50 000 Р за м²

8 987 640-08-34

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»



50 000 Р за м²

50 000 Р за м²

8 987 640-08-34

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 146 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Отопление: автономное

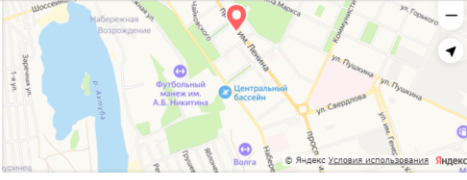
Тип сделки: продажа

Расположение

Волгоградская область, Волжский, пр-т имени Ленина, 22

Скрыть карту





50 000 Р за м²

50 000 Р за м²

8 987 640-08-34

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Просторное помещение свободного назначения с ремонтом, подойдет под офисы, склад, сервисный центр, салон красоты, магазин. Установлен автономный газовый котел на отопление и горячую воду.

Есть два отдельных входа, с проспекта Ленина и со двора. Возможность подъезда транспорта к одному из них (крыльцо заднего выхода). 8 комнат. Установлены пластиковые окна, на окнах решетки, современные радиаторы, три сплит системы, два санузла (один с биде и душевой кабиной), кухня с газовой плитой. Проводной интернет с функцией Wi-Fi.

Два телефонных номера. Итальянская офисная мебель серого цвета (по желанию)

Отличная инфраструктура по красной линии (проспект Ленина), рядом администрация города, парк, хорошая транспортная развязка.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2802974341 - сегодня в 12:21 - 18 просмотров (+18 сегодня)

Пожаловаться

Недвижимость в Волгограде > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Волгоградской области > Волжский > проспект Имени Ленина

4 янв, 15:08 619 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 160 м²

Волгоградская область, Волжский, просп. Имени Ленина, 367 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



15 фото

4 000 000 ₽
25 000 ₽ за м²

Только на Циан

Следить за изменением цены

УСН

+7 960 871-30-39

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СТАРЫЙ ЗАМОК
Документы проверены

Квартира 99 м², 13 этаж



160 м²
Площадь

1 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

Продается помещение свободного назначения. Два изолированных входа с проспекта им. Ленина. Центральные коммуникации. Отличное состояние.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Отзыв о сайте

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Недвижимость в Волгограде > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Волгоградской области > Волжский > проспект Имени Ленина

23 янв, 22:09 96 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь (А), 182 м²

Волгоградская область, Волжский, просп. Имени Ленина, 6 На карте

В избранное

Поделиться

Пожаловаться



12 фото

6 000 000 Р

32 968 Р за м²

+7 961 085-37-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Квартфонд

Документы проверены

РИЕЛТОР

Павел Бережной

РЕКЛАМА

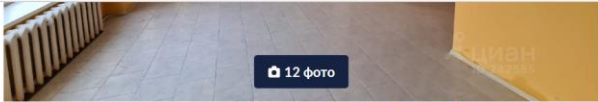
Ангарты

быстровозводимые

amk-angart.ru

Отзыв о сайте





12 фото

182 м²

Площадь

1 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

А

Класс

Встроенное нежилое торговое помещение расположено в г. Волжский, на пр. Ленина, дом 6. Общая площадь помещения составляет 182 м.кв, площадь торгового зала 124 м.кв. В помещение сделан качественный ремонт, расположено на первой линии. Высота потолков 3,45 метра. Очень высокий пешеходный и автомобильный трафик, немаловажно, на проспекте напротив магазина отсутствует знак Остановка запрещена. Чистая продажа, один собственник, более пяти лет в собственности. Звоните, организуем экскурсию.

#объект в нашей базе 121156752#

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Узнать больше

Вход и регистрация | Разместить объявление

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Волгоградский | Найти

Волгоградский | Коммерческая недвижимость | Продам | Торговое помещение

Торговая площадь, 326 м²

30 000 000 ₽ ▾
92 025 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 961 681-11-75

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца




30 000 000 ₽ ▾
92 025 ₽ за м²

8 961 681-11-75

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



Описание

Продаётся встроенное нежилое помещение, в отличном месте в отличном состоянии, торг уместен. В настоящее время сдано в аренду.

О здании

Готовность: в эксплуатации | Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта
Тип здания: жилой дом

№ 1163025860 · 12 января в 20:54 · 3947 просмотров (+0 сегодня) | Пожелать

Похожие объявления



Оценщиком были проанализированы предложения о продаже объектов помещений свободного назначения преимущественно под торговую деятельность в районе расположения объекта оценки. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод, что цена предложения составляет от 30 000 руб./м² до 92 025 руб./м² с учетом НДС (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов)⁹.

Выборка аналогов по предложениям аренды помещений свободного назначения преимущественно под торговую деятельность представлена ниже:

⁹ Стоимость объектов-аналогов, находящихся на системе УСН, пересчитана с учетом НДС в размере 20% и приведена в диапазоне

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Владельцы - материалы: X Конструктор карт Яндекс X Купить торговую площадь X Купить торговую площадь X Купить коммерческую X Снять офис на проспекте X Аренда офиса 261,7 X Снять коммерческую X Лейфер 2021 Офис: X

https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/283094782/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы + Разместить объявление Войти

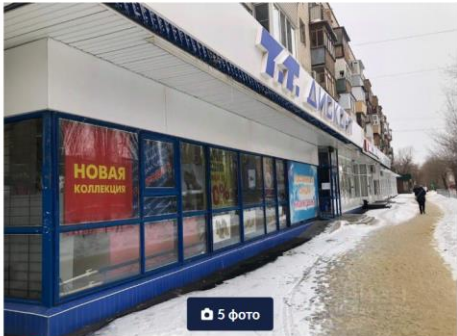
Недвижимость в Волгограде > Коммерческая > Аренда офисов в Волгоградской области > Волжский > проспект Имени Ленина

31 янв, 14:08 2 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 261,7 м²

Волгоградская область, Волжский, просп. Имени Ленина, 71 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



5 фото

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

170 000 Р/мес.

7 796 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

+7 906 168-88-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ AuROOM Документы проверены

РИЕЛТОР Екатерина Лазарева

Квартира 99 м², 13 этаж

Владельцы - материалы: X Конструктор карт Яндекс X Купить торговую площадь X Купить торговую площадь X Купить коммерческую X Снять офис на проспекте X Аренда офиса 261,7 X Снять коммерческую X Лейфер 2021 Офис: X

https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/283094782/

261,7 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Сдается в аренду помещение, площадью 261,7 м²; на первом этаже по адресу: пр-т Ленина 71. Внутри есть помещение с закрытым входом, площадью 40 кв.м.

Рядом с библиотекой и банком Хоум Кредит.

Удобное местоположение на проспекте Ленина.

Подсобные помещения.

Стоимость аренды 650 руб./м²; + коммунальные платежи.

#объект в нашей базе 12382776#

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Онлайн-показ

170 000 Р/мес.

7 796 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

+7 906 168-88-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ AuROOM Документы проверены

РИЕЛТОР Екатерина Лазарева

Квартира 99 м², 13 этаж 66 000 000 Р Москва, м. Серпуховская.

Узнать больше

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Волжский - ... - Сдам - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 135 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



75 000 Р в месяц ▾
556 Р в месяц за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 988 390-17-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё съёдете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

арендодатель
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 6 объявлений

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 135 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.4 м

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 6 мес.

Расположение

Волгоградская область, Волжский, пр-т имени Ленина, 67



75 000 Р в месяц ▾
556 Р в месяц за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 988 390-17-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё съёдете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

арендодатель
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Ведущие: mapuland... X Конструктор карт Яндекс X Лейфер 2021 Офисно-то... X Операционные расходы X Снять офис на проспекте X Поиск на карте ЦИАН в X Снять коммерческое не... X Свободного назначения X

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhsky/kommercheskaya_nedvizhimost/vobodnogo_naznacheniya_135_m_2221593347



75 000 Р в месяц ▾
556 Р в месяц за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 988 390-17-15

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Описание
Торговая площадь магазина "Наш сад", имеются складское и отдельное помещение под офис.

О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2221593347 · 3 февраля в 15:16 · 1319 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Спросите у арендодателя
Здравствуйте! ➔

[Ещё съезде?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

арендодатель
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 6 объявлений

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

Windows taskbar: 16:04 09.02.2023

Ведущие: X Конструкт... X Лейфер 20... X Операци... X Снять офи... X Поиск на... X Снять офи... X Снять кон... X Свободно... X Торгово... X Торгова... X Помеще... X Свободно... X

https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/274930629/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы [+ Разместить объявление](#) [Войти](#)

Недвижимость в Волгограде > Коммерческая > Аренда офисов в Волгоградской области > Волжский > улица Энгельса

23 янв, 18:31 74 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 31,2 м²
Волгоградская область, Волжский, ул. Энгельса, 32 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



9 фото

14 000 Р/мес. ▾
5 385 Р за м² в год
[Только на Циан](#)
[Следить за изменением цены](#)
УСН; комиссия 50%

+7 961 084-68-52

[SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните](#)
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ДОМ
Документы проверены

РИЕЛТОР
Юрий Николаев

РЕКЛАМА

Windows taskbar: 16:26 09.02.2023

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

31,2 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Предлагаем Вашему вниманию интересную коммерческую недвижимость для аренды в нежилом помещении.

Сдаётся 2 кабинета = 13,9 кв.м., 17,3 кв.м.

Назначение объекта нежилое, отлично подойдёт для офиса, парикмахерской, массажного или косметического салонов.

Есть отдельный вход, свой с/у, подведены все городские коммуникации. Выполнена достойная и интересная внутренняя отделка, установлены пластиковые окна, металлическая входная дверь.

Стоимость аренды составляет 14000 + коммунальные услуги.

Объект имеет хорошую транспортную и шаговую доступность, высокий трафик проходимости. Помещение расположено в 9 микрорайоне - рядом находятся сетевые продовольственные магазины "Пятерочка", "Пятерочка", "Магнит", ТЦ "Идея", много образовательных учреждений - корпус Волжского Политехнического института, филиал Волжского института Экономики, Педагогики и Права, Машиностроительный техникум и др. Много магазинов непродовольственных товаров, отделение Сбербанка, кафе и пр.

Агентство недвижимости "Дом" успешно работает более 25 лет на рынке недвижимости. В практике ни одной расторгнутой сделки. Выкупаем квартиры за 3 часа. Надежные банки - наши партнеры. Решим вопросы любой сложности. БЫСТРО. ВЫГОДНО. НАДЕЖНО.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Отзыв о сайте

Позвонить

14 000 Р/мес.

5 385 Р за м² в год

Только на ЦИАН

Следить за изменением цены

УСН; комиссия 50%

+7 961 084-68-52

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ДОМ

Документы проверены

РИЕЛТОР

Юрий Николаев

РЕКЛАМА

Ищете кварцевый песок? У нас любые фракции. Опт, скидки.

Продажа и аренда

4 фев, 10:52

32 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 385 м²

Волгоградская область, Волжский, просп. Имени Ленина, 1 На карте

В избранное

Поделиться

Пожаловаться

7 фото

3 из 3

Свободно

15 000 000 Р

38 962 Р за м²

+7 917 331-28-84

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

REGION

Документы проверены

РИЕЛТОР

Анна Тимохина

РЕКЛАМА

Квартира 99 м², 13 этаж

41

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

385 м²
Площадь

3 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Продается коммерческое помещение свободного назначения площадью 385 м.кв. . Индивидуальное предложение в старой части города Волжского. Высота потолков 3. . Дом кирпичный после капитального ремонта. Индивидуальное отопление с возможностью регулировки температуры. Толщина кирпичных стен 60. Можно использовать для обустройства фитнес центра,медицинского учреждения,и. т.д.Так-же рассматриваем предложение под сдачу в аренду 350 рублей м.кв. (все подробности по телефону).
ИНФРАСТРУКТУРА: в непосредственной близости детские сады, школы , магазины,остановки общественного транспорта, банки,аптеки, Гипермаркет Магнит,Мэтро.

Хотите купить эту недвижимость ,но не продана ваша ? Звоните, мы поможем вам продать вашу недвижимость .

#объект в нашей базе 12096549#

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

 Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

15 000 000 Р
38 962 Р за м²

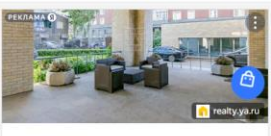
+7 917 331-28-84

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
REGION
Документы проверены

 РИЕЛТОР
Анна Тимохина


Квартира 99 м², 13 этаж

Волжский · · · · · Сдам · Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 150 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 988 390-17-15

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

арендодатель
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 6 объявлений





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»



50 000 Р

в месяц за м²

50 000 Р в месяц за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

8 988 390-17-15

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 150 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.6 м

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 6 мес.
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Расположение

Волгоградская область, Волжский, пр-т имени Ленина, 67

Скрыть карту



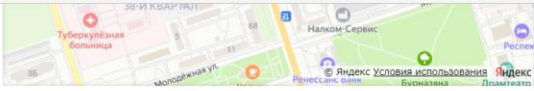
арендодатель

Компания

На Авито с февраля 2012

Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя



50 000 Р

в месяц за м²

50 000 Р в месяц за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 988 390-17-15

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Описание

Цокольный этаж, отдельный вход с пр. Ленина.
Охрана, сан. узел, вентиляция.

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 4

№ 702432692 · 3 февраля в 15:19 · 3714 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления



арендодатель

Компания

На Авито с февраля 2012

Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя

43

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»



40 000 Р в месяц

1 000 Р в месяц за м², залог 40 000 Р
или [предложите свою цену](#)

8 969 288-15-66

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Описание

Для различных видов деятельности. Все коммуникации, сплит-система, охрана, интернет, центр города, красная линия, высокие потолки, панорамные окна, жилой район, парковка, рядом банк. Площади в аренду от 10 кв.м. до 40 кв.м. на 1 этаже. Есть цокольный этаж площадью 45 кв.м., который возможно тоже арендовать за 15 000 рублей в месяц. В цокольном этаже ремонт, санузел, без окон, вход отдельный, его возможно использовать как самостоятельное помещение или как склад, вспомогательное помещение. Таким образом общая площадь двух этажей (1-го и цокольного) здания составляет 99 кв. м

О здании

Тип здания: другой
Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 10

№ 1866618915 - 12 января в 20:12 - 2007 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



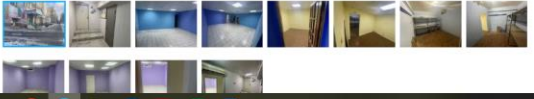
Пользователь
Арендодатель

[Экологический вклад -14 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

Свободного назначения

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



19 075 Р в месяц за м²

19 075 Р в месяц за м², залог 1 039 588 Р
или [предложите свою цену](#)

8 987 640-09-63

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё спраёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Арендодатель

[Экологический вклад -14500 кг CO₂](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

19 075 Р
в месяц за м² ✓
19 075 Р в месяц за м², залог 1 039 588 Р
или [предложите свою цену](#)

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 54,5 м²
Этаж: цокольный

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 2 мес.

Расположение
Волгоградская область, Волжский, пр-т имени Ленина, 123Б [Скрыть карту](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Экологический вклад –14500 кг CO₂

Подписаться на продавца

Описание

Сдается помещение в аренду, на длительный срок 54,5 м² просторное помещение со складской зоной, долгое время (более 5 лет) располагался магазин сантехники, отлично подойдёт под магазин, салон, бытовые услуги, интернет выдачи заказов или на ваше усмотрение. Возможны арендные каникулы на время запуска/ремонта. Стоимость 350Р/м².

Так же сдаётся помещение в аренду площадью 20,4 м² стоимостью 350Р/м². Данное помещение подойдёт под кабинет мастера маникюра, педикюра, массажа. Для осуществления торговой деятельности и т.д.

Помещения расположены в цокольном этаже по улице Ленина (красная Линия). Большой пешеходный и автомобильный трафик, удобная парковка. Развитая инфраструктура (детский сад, аптека, сетевые магазины, Бристоли, остановка общественного транспорта). В помещении имеется отдельный вход с улицы Ленина. Имеется пожарная и охранная сигнализация. Подведена Вода и канализация, электричество, вытяжка, сан.узел. Возможность размещения рекламы на фасаде здания, которую отлично видно с дороги (ул.Ленина), включены в стоимость аренды. В помещении уже располагаются: магазин сплит-систем, ателье, маникюрный кабинет и магазин одежды для всей семьи. Все условия обговариваются индивидуально и при встрече. Сдача по договору аренды, оплата первый и последний месяц.

Вся остальная информация по телефону. Звонить строго с 10:00 до 20:00. Сдача напрямую от собственника, не агентство.

О здании

Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2759890719 · 6 февраля в 20:40 · 440 просмотров (+40 сегодня) [Пожаловаться](#)

Оценщиком были проанализированы предложения о предложениях аренды помещений свободного назначения преимущественно под торговую деятельность в районе расположения объекта оценки. Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя величина арендных ставок объектов по состоянию на дату оценки находится в диапазоне от 4 200 руб./м²/год до 12 000 руб./м²/год с учетом НДС (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов)¹⁰.

5.5. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

¹⁰ Арендная ставка объектов-аналогов, находящихся на системе УСН, пересчитана с учетом НДС в размере 20% и приведена в диапазоне

оценки);

3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

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

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

Не выявлены.

5.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости Волгоградской области.

1. Условия продажи (чистота сделки).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

2. Условия финансирования.

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

3. Время продажи/предложения.

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

4. Факт сделки (уторгование).

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как начальная цена включает возможность «торга».

Таблица 460. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.12	0.05	0.18
2	Санкт-Петербург	0.06	0.02	0.11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06	0.16
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.09	0.05	0.14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Таблица 472. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.08	0.03	0.13
2	Санкт-Петербург	0.05	0.00	0.09
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.10	0.06	0.13
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.08	0.04	0.12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

5. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в пределах города;
- расположение относительно «красной линии».

Местоположение в пределах города

Таблица 68. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
исторический центр города	1.00	1.00	1.00
центры деловой активности	0.91	0.88	0.93
многоквартирная жилая застройка	0.82	0.78	0.86
среднеэтажная жилая застройка	0.80	0.76	0.83
зона автомагистралей	0.74	0.70	0.78
окраины промзоны	0.69	0.63	0.75
Удельная арендная ставка			
исторический центр города	1.00	1.00	1.00
центры деловой активности	0.90	0.80	1.00
многоквартирная жилая застройка	0.80	0.70	0.91
среднеэтажная жилая застройка	0.77	0.67	0.86
зона автомагистралей	0.73	0.61	0.86
окраины промзоны	0.66	0.55	0.77

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

Расположение относительно «красной линии»

Показатель удаленности от станций метро отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м объектов коммерческой недвижимости в зависимости от удаленности. Зависимость, следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект недвижимости расположен к станции метро.

Таблица 86. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,85	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,85	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел	0,91	0,88	0,95

Таблица 87. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,88	0,91
2	Санкт-Петербург	0,90	0,89	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,90	0,93
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,90	0,88	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел	0,90	0,89	0,92

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

6. Площадь объекта.

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь здания, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Таблица 239. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

		Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,72
	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65
	от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41
	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15
	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14
	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

7. Этаж расположения.

Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

8. Наличие отдельного входа.

Таблица 319. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов торгового назначения, города с численностью населения менее 500 тыс., чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,08
	отдельного входа нет	0,92	1,00

Таблица 320. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения менее 500 тыс., чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,04
	отдельного входа нет	0,96	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

9. Техническое состояние объекта.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

10. Состав арендной ставки.

Таблица 15. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,4%	5,7%	7,2%
Водоснабжение и канализация	3,1%	2,5%	3,6%
Отопление	6,1%	5,1%	7,0%
Итого коммунальные платежи	15,6%	13,3%	17,8%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,7%	3,2%	4,2%
Интернет и средства связи	2,5%	2,1%	2,8%
Охрана и обеспечение безопасности	3,8%	3,2%	4,5%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	2,9%	4,2%
Итого эксплуатационные платежи	13,6%	11,4%	15,7%
Итого типовые расходы арендатора	29,2%	24,7%	33,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2022 г.

11. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 8. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости.
Активный рынок. Все респонденты. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,0%	4,1%	13,9%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	5,4%	15,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	5,7%	17,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	3,8%	18,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,5%	3,7%	13,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	7,9%	17,1%
8	Курортные регионы	5,8%	2,3%	9,3%
9	Дальневосточные регионы	13,8%	5,8%	21,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

12. Операционные расходы.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,25	0,34	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,37	0,28
3	Складские помещения и здания	0,21	0,31	0,26
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,34	0,26

Источник: «Источник информации: Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт», корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости (опубликовано 01.01.2023 г.), источник информации (<https://statrielt.ru/>).

13. Ставка капитализации.

Таблица 33. Значения текущей доходности недвижимости и границы доверительных интервалов по городам с численностью населения до 0,5 млн. чел. для недвижимости на активном рынке

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
Объекты классов А,В	7.4%	6.8%	8.1%
Объекты класса С	8.3%	7.6%	9.1%
Торговые центры	9.8%	8.9%	10.7%
Стрит-ритейл	8.7%	7.9%	9.5%
Объекты свободного назначения	8.0%	7.3%	8.8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

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

Оценщиком были проанализированы предложения о продаже объектов помещений свободного назначения преимущественно под торговую деятельность в районе расположения объекта оценки. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод, что цена предложения составляет от 30 000 руб./м² до 92 025 руб./м² с учетом НДС (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов).

Оценщиком были проанализированы предложения о предложениях аренды помещений свободного назначения преимущественно под торговую деятельность в районе расположения объекта оценки. Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя величина арендных ставок объектов по состоянию на дату оценки находится в диапазоне от 4 200 руб./м²/год до 12 000 руб./м²/год с учетом НДС (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов).

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

6.1. Порядок проведения оценочных услуг

Согласно п.1 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).»

6.2. Инспекция объекта оценки

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

Фотографии представлены в Отчёте.

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

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

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

6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Согласно ФСО №V «Подходы и методы оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.»:

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Согласно ФСО №V «Подходы и методы оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.»

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

6.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости

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

Затратный подход

Рассчитывается Объект недвижимости без учета стоимости земельного участка

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{B/3} \times П_{ДЕВ} \times (1 - И_{НАК})$$
$$И_{НАК} = 1 - (1 - И_{ФИЗ}) \times (1 - U_{ФУН}) \times (1 - U_{ЭК}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СУВ/3 – затраты на воспроизводство или замещения улучшений без учета износа;

ПДЕВ – прибыль девелопера;

ИНАК – накопленный (суммарный) износ и устаревания улучшений;

ИФИЗ – физический износ;

УФУН – функциональное устаревание;

УЭК – экономическое (внешнее) устаревание.

Реализация затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта без учета износа и устареваний;
- определение величины накопленного износа и устареваний объекта;

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

Кроме того, согласно п. 24а ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

По данным проведенного выше анализа рынка можно сделать вывод о умеренной активности рынка коммерческой недвижимости в Волгоградской области. Кроме того, объектом оценки является встроенное помещение. Таким образом, в рамках настоящего отчета об оценке принято решение отказаться от применения затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22а ФСО №7 «...сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Оценщик принял решение использовать данный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки (метод сравнения продаж) так как рынок коммерческой недвижимости Волгоградской области умеренно развит и имеется большое количество объектов в свободной продаже на открытом рынке.

Доходный подход

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

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

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

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объекта оценки в будущем, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода (метод прямой капитализации).

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

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

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

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Выбор объектов-аналогов

Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным и физическим параметрам.

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты помещений свободного назначения преимущественно под торговую деятельность, сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Подробные данные об объектах-аналогах представлены в соответствующей таблице настоящего отчета.

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

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

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

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

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

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

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

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

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

В рамках настоящего отчета было отобрано 4 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

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

Оценщик учитывает следующие допущения:

- если в объявлении объекта-аналога не представлено прямое указание на потребность отделки в ремонте, к расчету принимается состояние отделки на основании представленных к объявлению фотоматериалов, в ином случае – соответствующее характеристике: «рабочее состояние».

- если в объявлении объекта-аналога не представлено прямое указание на наличие НДС, к расчету принимается стоимость с учетом НДС.

Критерии отбора объектов-аналогов представлены ниже.

Таблица 14. Критерии отбора объектов-аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Тип объектов	Встроенное помещение
Вид права на объект	Право собственности
Функциональное назначение	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность
Местоположение	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.14, исторический центр города
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 15. Характеристика объектов-аналогов

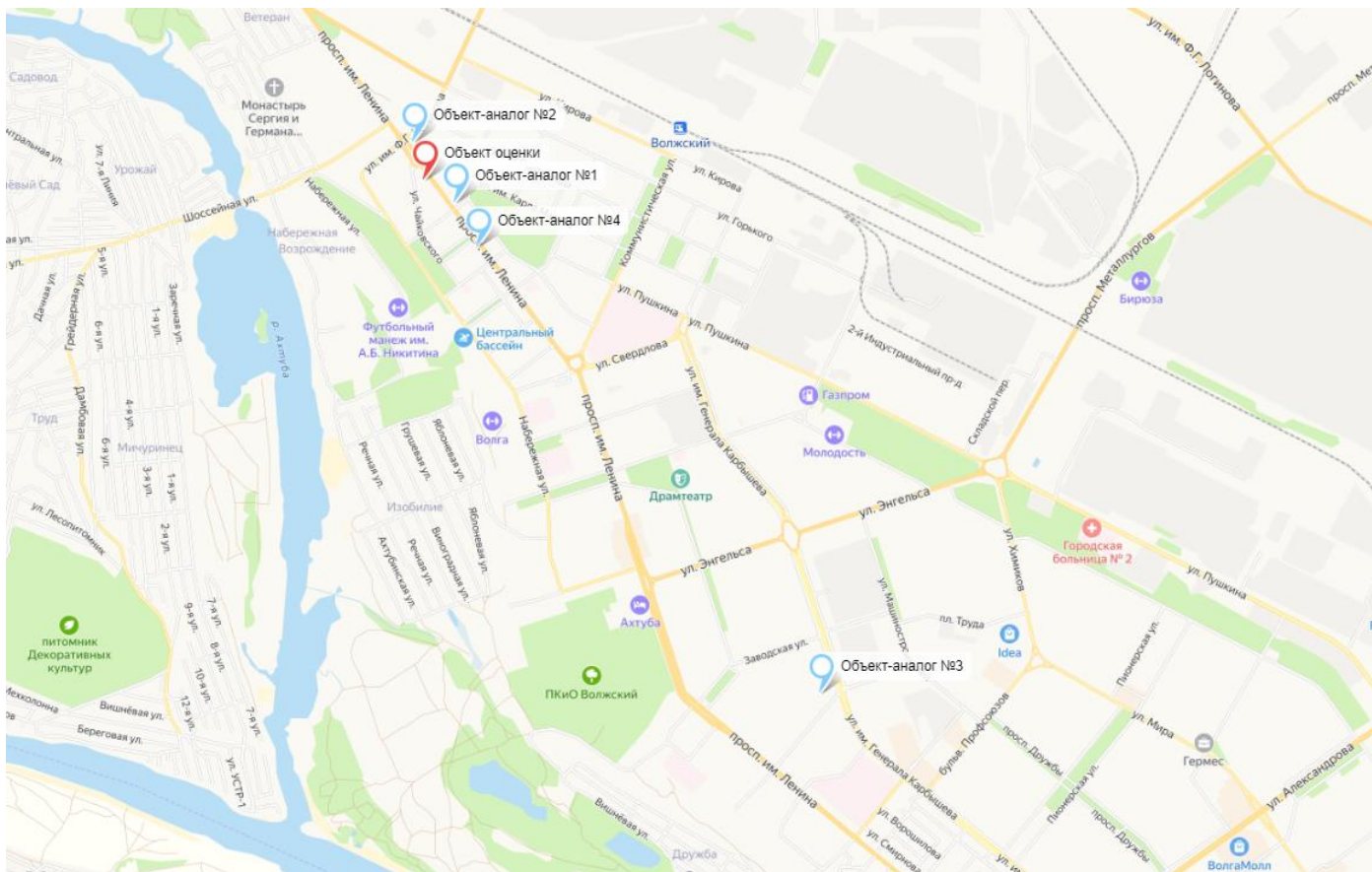
Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка					
Дата предложения	09.02.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование					
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность
Местоположение объекта					
Местоположение	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.14	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.13	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.1	Волгоградская область, Волжский, ул. Академика Королёва, 14	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.22
Местоположение в пределах города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города	Центры деловой активности	Исторический центр города
Расположение относительно "красной линии"	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Вторая линия	Первая линия
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м	158,1	66,0	385,0	140,0	146,0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Общий вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость помещения, руб.		4 080 000 ¹¹	15 000 000	5 200 000	7 300 000
Стоимость помещения, руб/кв.м., с учетом НДС		61 818	38 961	37 143	50 000
Стоимость помещения, руб/кв.м., без учета НДС		51 515	32 468	30 953	41 667
Источник информации		https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/278654957/	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/270120517/	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_140_m_2206776181	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_146_m_2802974341

¹¹ Стоимость объекта-аналога, находящегося на системе УСН, пересчитана с учетом НДС в размере 20% (3 400 000 * 1,2)

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Определение поправок и порядок их внесения

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

- количественные;
- качественные.

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

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

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

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

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

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату оценки/дату предложения

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

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6. настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала для объектов офисного назначения в размере (-9,0%).

Корректировка на общую площадь

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6. настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала.

Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 16. Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	158,10	66,00	385,00	140,00	146,00
Корректировка, %		-15,0%	23,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на местоположение в пределах города

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6. настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала.

Таблица 17. Расчет корректировки на местоположение в пределах города

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение в пределах города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города	Центры деловой активности	Исторический центр города
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	9,9%	0,0%

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6. настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала.

Таблица 18. Расчет корректировки на расположение относительно «красной линии»

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение относительно "красной линии"	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Вторая линия	Первая линия
Корректировка, %		0,0%	0,0%	9,0%	0,0%

Корректировка на этаж расположения

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6. настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала.

Таблица 19. Расчет корректировки на этаж расположения

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,0%	11,0%	0,0%	0,0%

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировка на тип входа

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6. настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала.

Таблица 20. Расчет корректировки на тип входа

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Общий вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка, %		0,0%	8,0%	0,0%	0,0%

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

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

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость помещения, руб./кв.м., без учета НДС		51 515	32 468	30 953	41 667
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		51 515	32 468	30 953	41 667
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		51 515	32 468	30 953	41 667
Условия рынка					
Дата предложения	09.02.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		51 515	32 468	30 953	41 667
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		46 879	29 546	28 167	37 917
\					
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		46 879	29 546	28 167	37 917
Функциональное назначение помещений	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		46 879	29 546	28 167	37 917
Местоположение объекта					

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.14	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.13	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.1	Волгоградская область, Волжский, ул. Академика Королёва, 14	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.22
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		46 879	29 546	28 167	37 917
Местоположение в пределах города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города	Центры деловой активности	Исторический центр города
Корректировка, %		0,00%	0,00%	9,90%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./м2/год		46 879	29 546	30 956	37 917
Расположение относительно "красной линии"	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Вторая линия	Первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	9,90%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		46 879	29 546	34 021	37 917
Физические характеристики объекта					
Площадь помещений, кв.м	158,1	66,0	385,0	140,0	146,0
Корректировка, %		-15,00%	23,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		39 847	36 342	34 021	37 917
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,00%	11,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		39 847	40 340	34 021	37 917
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Общий вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка, %		0,00%	8,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		39 847	43 567	34 021	37 917
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		39 847	43 567	34 021	37 917

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		39 847	43 567	34 021	37 917
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		39 847	43 567	34 021	37 917
Весовые коэффициенты		0,267	0,200	0,233	0,300
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	38 655				
Итоговая стоимость помещения, руб/кв.м., без учета НДС	6 111 356				

6.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

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

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

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

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

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

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

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

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

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

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны объекты офисного и свободного назначения.

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

В рамках настоящего отчета было отобрано 4 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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

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

Единица измерения – руб./м²/год, без учета НДС, без учета коммунальных и с учетом эксплуатационных расходов.

Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. При этом Оценщик учитывает следующие допущения:

- если в объявлении объекта-аналога не представлено прямое указание на наличие НДС, к расчету принимается стоимость с учетом НДС. Стоимость объекта-аналога, находящегося на системе УСН, пересчитана с учетом НДС в размере 20%;

- если в объявлении объекта-аналога не представлено указание на состав арендной ставки, оценщик делает допущение и принимает величину арендной ставки без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов;

- если в объявлении объекта-аналога не представлено прямое указание на потребность отделки в ремонте, к расчету принимается состояние отделки на основании представленных к объявлению фотоматериалов, в ином случае – соответствующее характеристике: «рабочее состояние».

Критерии отбора объектов-аналогов представлены ниже.

Таблица 22. Критерии отбора объектов-аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Тип объектов	Встроенное помещение
Вид права на объект	Право аренды
Функциональное назначение	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность
Местоположение	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.14, исторический центр города
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 23. Характеристика объектов-аналогов для расчета арендной ставки¹²

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	С учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей
Условия рынка					
Дата предложения	09.02.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование					
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность	Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность
Местоположение объекта					
Местоположение	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.14	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.71	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.67	Волгоградская область, г. Волжский, ул. Энгельса, д. 32	Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.1
Местоположение в пределах города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города	Центры деловой активности	Исторический центр города
Расположение относительно "красной линии"	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Вторая линия	Первая линия
Физические характеристики объекта					
Арендная площадь помещений, кв.м	158,1	261,7	135,0	31,2	385,0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	3 этаж

¹² Информация об объектах-аналогах уточнялась в ходе телефонных переговоров с представителями продавцов.

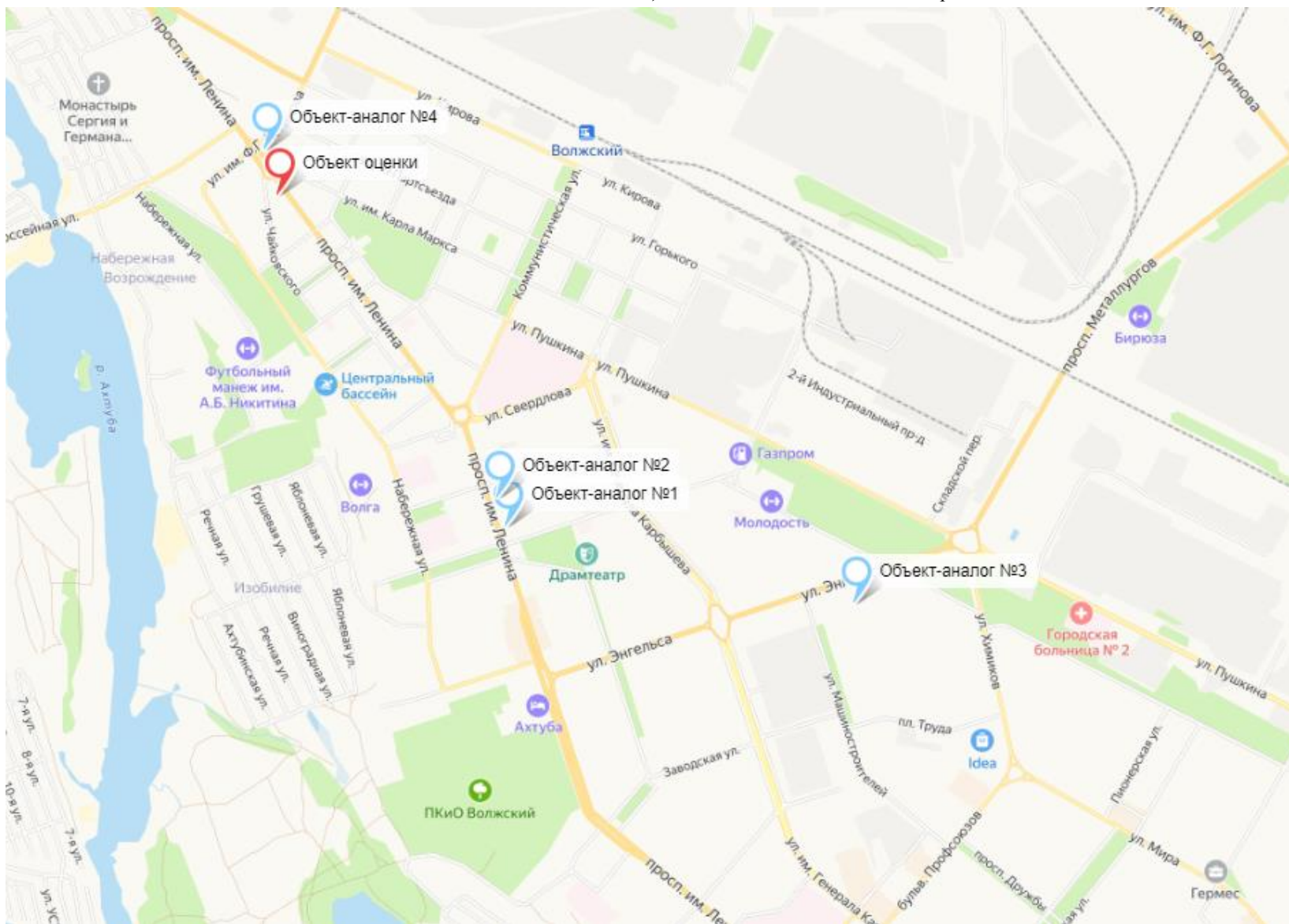
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Общий вход
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС, руб./год		2 040 000	900 000	201 600 ¹³	1 617 000
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год		7 795	6 667	6 462	4 200
Ставка аренды без учета НДС, руб./кв.м/год		6 496	5 556	5 385	3 500
Источник информации		https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/283094782/	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhs_kiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_135_m_2221593347	https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/274930629/	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/270120517/

¹³ Стоимость объекта-аналога, находящегося на системе УСН, пересчитана с учетом НДС в размере 20% (168 000 * 1,2)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Определение поправок и порядок их внесения

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия аренды

Корректировка не вводилась так как условия аренды объекта оценки и всех подобранных объектов-аналогов типичные.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6. настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала для объектов офисного назначения в размере (-9,0%).

Корректировка на общую площадь

Корректировка не применялась исходя из типичной для рынка коммерческой недвижимости ситуации сдачи помещений в аренду частями/блоками.

Корректировка на местоположение в пределах города

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6. настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала.

Таблица 24. Расчет корректировки на местоположение в пределах города

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение в пределах города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города	Центры деловой активности	Исторический центр города
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	11,1%	0,0%

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6. настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала.

Таблица 25. Расчет корректировки на расположение относительно «красной линии»

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение относительно "красной линии"	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Вторая линия	Первая линия
Корректировка, %		0,0%	0,0%	11,1%	0,0%

Корректировка на этаж расположения

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6. настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала.

Таблица 26. Расчет корректировки на этаж расположения

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	3 этаж
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	11,0%

Корректировка на тип входа

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 5.6. настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала.

Таблица 27. Расчет корректировки на тип входа

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Общий вход
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	4,0%

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

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

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 28. Расчет арендной ставки

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв.м/год		6 496	5 556	5 385	3 500
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 496	5 556	5 385	3 500
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 496	5 556	5 385	3 500
Условия аренды	С учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 496	5 556	5 385	3 500
Условия рынка					
Дата предложения	09.02.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		6 496	5 556	5 385	3 500
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 911	5 056	4 900	3 185
Вид использования или зонирование					
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 911	5 056	4 900	3 185
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность</i>	<i>Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность</i>	<i>Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность</i>	<i>Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность</i>	<i>Помещения свободного назначения преимущественно под торговую деятельность</i>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 911	5 056	4 900	3 185
Местоположение объекта					
<i>Местоположение</i>	<i>Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.14</i>	<i>Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.71</i>	<i>Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.67</i>	<i>Волгоградская область, г. Волжский, ул. Энгельса, д. 32</i>	<i>Волгоградская область, г. Волжский, проспект им. Ленина, д.1</i>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 911	5 056	4 900	3 185
<i>Местоположение в пределах города</i>	<i>Исторический центр города</i>	<i>Исторический центр города</i>	<i>Исторический центр города</i>	<i>Центры деловой активности</i>	<i>Исторический центр города</i>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	11,10%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 911	5 056	5 444	3 185
<i>Расположение относительно "красной линии"</i>	<i>Первая линия</i>	<i>Первая линия</i>	<i>Первая линия</i>	<i>Вторая линия</i>	<i>Первая линия</i>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	11,10%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./м2/год		5 911	5 056	6 048	3 185
Физические характеристики объекта					
<i>Арендная площадь помещений, кв.м</i>	<i>158,1</i>	<i>261,7</i>	<i>135,0</i>	<i>31,2</i>	<i>385,0</i>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 911	5 056	6 048	3 185
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>3 этаж</i>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	11,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 911	5 056	6 048	3 535
<i>Тип входа</i>	<i>Отдельный вход</i>	<i>Отдельный вход</i>	<i>Отдельный вход</i>	<i>Отдельный вход</i>	<i>Общий вход</i>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	4,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 911	5 056	6 048	3 312
Состояние здания, в котором находится объект оценки	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 911	5 056	6 048	3 312
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 911	5 056	6 048	3 312
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		5 911	5 056	6 048	3 312
Весовые коэффициенты		0,292	0,292	0,208	0,208
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС	5 149				

Определение потенциального валового дохода (ПВД) от единого объекта

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

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

Расчет величины ПВД для оцениваемого объекта представлен в Таблице ниже.

Определение действительного валового дохода (ДВД) от единого объекта

Процент недозагрузки определяется на основании данных, представленных в п. 5.6. настоящего отчета, в размере 12,5% для стрит-ритейл для Волгоградской области.

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

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

Оценщик принял решение применить к расчету операционные расходы в размере 29,0% для Волгоградской области от ДВД на основании данных, представленных в п. 5.6. настоящего отчета.

Расчет чистого операционного дохода от единого объекта

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

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$ЧОД = (ПВД - П_з - P_o) = (ДВД - P_o), \text{ где:}$$

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

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

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

P_o – операционные расходы, руб./год.

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

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации определен на основании данных, представленных в п. 5.6. настоящего отчета, в размере среднего значения диапазона в размере 8,7% для стрит-ритейл для Волгоградской области.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица 29. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Показатели
Площадь, м2	158,1
Арендная ставка, руб./м2 в год	5 149
ПВД, руб.	814 057
Коэффициент недозагрузки, %	12,50
потери от недозагрузки, руб.	101 757
ДВД, руб.	712 300
Коэффициент операционных расходов, %	29,00
Операционные расходы, руб., всего	206 567
ЧОД, руб.	505 733
Ставка капитализации	8,70%
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	5 813 023

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке рыночной стоимости объекта оценки использовались доходный и сравнительный подходы.

Одно из основных условий правильно проведенных расчетов является, то что коэффициент вариации не должен превышать 30%¹⁴

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$K_{\delta} = \left(\sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}} \right) / \bar{x},$$

где x_i – индивидуальное значение признаков;

$\bar{x}$ - средняя арифметическая признаков;

n – количество признаков.

Результаты расчетов коэффициента вариации, определенных двумя подходами представлены в таблице.

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

Таблица 30. Расчет коэффициента вариации для объекта

Характеристика	Доходный подход	Сравнительный подход
Стоимость, руб.	5 813 023	6 111 356
Средняя арифметическая, руб.	5 962 190	
Отклонение от средней арифметической	-149 167	149 166
Среднеквадратическое отклонение	149 167	
Коэффициент вариации, %	2,50%	

Из приведенных в таблице данных видно, что, несмотря на то, что стоимости, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс, они находятся в допустимом диапазоне. Следовательно, полученные стоимости можно считать достоверными.

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

При оценке рыночной стоимости объекта оценки использовались доходный и сравнительный подходы. В рамках данного отчета оценщик принял равные веса для каждого из подходов к

¹⁴ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docse/2129-metod-analiza-ierarhiy-mai-ocenki-nedvizhimosti.html>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

определению стоимости объекта оценки, т.к. оба использованных подхода в равной мере отражают объективный вклад в величину рыночной стоимости объекта.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

Таблица 31. Согласование результатов

Наименование подхода	Стоимость в рамках подходов, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	5 813 023	0,500	2 906 512
Сравнительный подход	6 111 356	0,500	3 055 678
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб., без учета НДС			5 962 190

Таким образом рыночная стоимость объекта оценки составит:

Таблица 32. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (в размере 20%)	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (в размере 20%)
Встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14	158,1	5 962 190 руб. (Пять миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи сто девяносто) руб.	7 154 628 руб. (Семь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи шестьсот двадцать восемь) руб.

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 09.02.2023 г. составляет:

Таблица 33. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (в размере 20%)	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (в размере 20%)
Встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им Ленина, д. 14	158,1	5 962 190 руб. (Пять миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи сто девяносто) руб.	7 154 628 руб. (Семь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи шестьсот двадцать восемь) руб.

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

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI и ФСО № 7)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 200 от 14/04/2022 г., № 611 от 25.09.2014 г. соответственно, стандарты Ассоциации СРО «Экспертный совет».

Оценщик

Ноздрина М.А.

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

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

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № I) обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № II)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № III)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № IV) обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № V)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № VI)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный закон «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ.
- Указание Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irt.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

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

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Рыночная информация, используемая в процессе оценки

Информация, используемая в сравнительном подходе

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The main title is "Торговая площадь, 66 м²" (Commercial area, 66 m²). The location is "Волгоградская область, Волжский, просп. Имени Ленина, 13" (Volgograd region, Volzhskiy, Prospekt Imeni Lenina, 13). The price is listed as "3 400 000 Р" (3,400,000 RUB) with a note "51 516 Р за м²" (51,516 RUB per m²). A contact number "+7 961 084-07-76" is provided. There is a button to "Написать" (Write) and a note about SMS and messenger notifications. The listing is from the agency "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ДОМ" (Real Estate Agency DOM) with a realtor named "Валерия Залазник" (Valeria Zalanik). A large photo of the empty commercial space is shown, along with a smaller photo of a metal structure. The bottom of the page shows a navigation bar with "Отзыв о сайте" (Review of the site), "М²", "1 из 3" (1 of 3), and "Свободно" (Free).

This screenshot shows the same real estate listing, but with the description and additional details visible. The description states: "Продаётся нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже сталинского дома по пр. Ленина, 13. Нежилое помещение свободного назначения, общая площадь 66,1 кв.м., евроремонт, отдельный вход, пластиковые окна, решетки на окнах. Все коммуникации подведены. Красная линия, отличная транспортная доступность, высокая проходимость." (A non-residential premises is for sale, located on the 1st floor of a Stalinist house on Prospekt Lenina, 13. Non-residential premises of free purpose, total area 66.1 sq.m., euro renovation, separate entrance, plastic windows, window grilles. All communications are laid out. Red line, excellent transport accessibility, high traffic). The text continues: "Рядом Администрация, парк Культуры и Отдыха, дворец ВГС, нотариусы, ипотечный центр. Недалеко супермаркеты "Магнит" и "Метро"." (Nearby: Administration, Park of Culture and Leisure, VGS Palace, notaries, mortgage center. Not far from supermarkets "Magnit" and "Metro"). It also mentions the price of 3,400,000 RUB and the agency "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ДОМ". The bottom of the page shows a navigation bar with "Отзыв о сайте" (Review of the site), "М²", "1 из 3" (1 of 3), and "Свободно" (Free).

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Объект-аналог №2

4 фев, 10:52 32 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 385 м²

Волгоградская область, Волжский, просп. Имени Ленина, 1 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

15 000 000 Р
38 962 Р за м²

+7 917 331-28-84

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
REGION
Документы проверены

РИЕЛТОР
Анна Тимохина

Квартира 99 м², 13 этаж

Отзыв о сайте 3 м² 3 из 3 Свободно

385 м² 3 из 3 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продается коммерческое помещение свободного назначения площадью 385 м.кв. . Индивидуальное предложение в старой части города Волжского. Высота потолков 3. . Дом кирпичный после капитального ремонта. Индивидуальное отопление с возможностью регулировки температуры. Толщина кирпичных стен 60. Можно использовать для обустройства фитнес центра, медицинского учреждения, и. т.д. .Так-же рассматриваем предложение под сдачу в аренду 350 рублей м.кв. (все подробности по телефону).
ИНФРАСТРУКТУРА: в непосредственной близости детские сады, школы , магазины,остановки общественного транспорта, банки,аптеки, Гипермаркет Магнит,Мэтро.

Хотите купить эту недвижимость ,но не продана ваша ? Звоните, мы поможем вам продать вашу недвижимость .

#объект в нашей базе 12096549#

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

15 000 000 Р
38 962 Р за м²

+7 917 331-28-84

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
REGION
Документы проверены

РИЕЛТОР
Анна Тимохина

Квартира 99 м², 13 этаж

Отзыв о сайте

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Объект-аналог №3

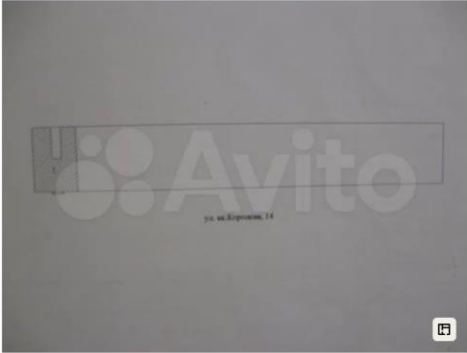
Для бизнеса Помощь Каталоги Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Волжский Найти

Волжский Коммерческая недвижимость Продам Торговое помещение

Торговая площадь, 140 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



5 200 000 Р
37 143 Р за м²
или предложите свою цену

8 987 650-16-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Наталья
Компания
На Авито с апреля 2011

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Волжский Коммерческая недвижимость Продам Торговое помещение

Торговая площадь, 140 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



5 200 000 Р
37 143 Р за м²
или предложите свою цену

8 987 650-16-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Наталья
Компания
На Авито с апреля 2011

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 140 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Волгоградская область, Волжский, ул. Академика Королёва, 14 [Скрыть карту](#)



Контактное лицо
Павел

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Вводные

Конструкт...

Купить тор...

Купить тор...

Купить тор...

Купить тор...

Продажа тор...

Продажа тор...

Продажа тор...

Купить тор...

Торговая...

Свободно...

Лейфер 20...

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_140_m_2206776181

Описание

Прибыльный бизнес аренды не требующий вложений.
Нежилое помещение расположено на 1-ом этаже 5-ти этажного жилого дома, Высота потолков -3,3 м, хорошая планировка, отдельный вход, панорамные окна , помещение с ремонтом.
Назначение помещения ТРГОВОЕ.
Отлично подойдет под торговлю продовольственными и не продовольственными товарами, стоматология, аптека, бытовые услуги, салон красоты, массажный салон, детский центр и т.д.
Соседствует с офисным центром " Акрас ". Хорошая транспортная развязка.
Стоянка на 10 машиномест.
Действующий продовольственный магазин. Спальный район. Хорошая проходимость. Торговая площадь 60 и 22 кв.м. Возможно расширение и перепланировка на 60 и 40 кв.м. торгов площади. Питание напрямую от ТП свой кабель. Мощность 15 кВт. Помещения сданы в долгосрочную аренду арендаторам под продукты парикмахерскую и ночевой сервис. ГОТОВЫЙ БИЗНЕС заезжай и работай.
Узаконенное крыльцо.
Своя контейнерная площадка с документами. Погрузка выгрузка отдельное окно. Помещение находится в собственности более трех лет, без обременения. Можно использовать, как для собственных целей, так и для прибыльного арендного бизнеса.
От собственника!
Возможен обмен.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 10

5 200 000 Р

37 143 Р за м²
или предложите свою цену

8 987 650-16-73

Написать сообщение
Откликнит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Наталья
Компания
На Авито с апреля 2011

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Павел

№ 2206776181 · 3 февраля в 09:12 · 2579 просмотров (+9 сегодня)

Покалывать

Объект-аналог №4

Для бизнеса

Помощь

Каталоги

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Волжский

Найти

Волжский

Продам

Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 146 м²

50 000 Р за м²

50 000 Р за м²

8 987 640-08-34

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

50 000 Р за м²

50 000 Р за м²

8 987 640-08-34

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 146 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2,7 м

Отделка: офисная

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Расположение

Волгоградская область, Волжский, пр-т имени Ленина, 22

Скрыть карту

50 000 Р за м²

50 000 Р за м²

8 987 640-08-34

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Просторное помещение свободного назначения с ремонтом, подойдет под офисы, склад, сервисный центр, салон красоты, магазин. Установлен автономный газовый котел на отопление и горячую воду.

Есть два отдельных входа, с проспекта Ленина и со двора. Возможность подъезда транспорта к одному из них (крыльцо заднего выхода). 8 комнат. Установлены пластиковые окна, на окнах решетки, современные радиаторы, три сплит системы, два санузла (один с биде и душевой кабиной), кухня с газовой плитой. Проводной интернет с функцией Wi-Fi.

Два телефонных номера. Итальянская офисная мебель серого цвета (по желанию)

Отличная инфраструктура по красной линии (проспект Ленина), рядом администрация города, парк, хорошая транспортная развязка.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2802974341 - сегодня в 12:21 - 18 просмотров (+18 сегодня)

Пожаловаться

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Информация, используемая в доходном подходе

Объект-аналог №1

Скриншот веб-страницы на сайте Циан (cian.ru) с URL: <https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/283094782/>. Страница посвящена аренде офиса площадью 261,7 м².

Офис, 261,7 м²
Волгоградская область, Волжский, просп. Имени Ленина, 71. На карте

31 янв, 14:08 • 2 просмотра, 0 за сегодня

В избранное • Поделиться • Добавить в избранное • Пожаловаться

Отзыв о сайте

5 фото

170 000 Р/мес.
7 796 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

+7 906 168-88-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
AuROOM
Документы проверены

РИЕЛТОР
Екатерина Лазарева

Квартира 99 м², 13 этаж

Скриншот веб-страницы на сайте Циан (cian.ru) с URL: <https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/283094782/>. Страница посвящена аренде офиса площадью 261,7 м².

261,7 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается в аренду помещение, площадью 261,7 м²; на первом этаже по адресу: пр-т Ленина 71. Внутри есть помещение с закрытым входом, площадью 40 кв.м.

Рядом с библиотекой и банком Хоум Кредит.

Удобное местоположение на проспекте Ленина.

Подсобные помещения.
Стоимость аренды 650 руб./м²; + коммунальные платежи.

#объект в нашей базе 12382776#

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

170 000 Р/мес.
7 796 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

+7 906 168-88-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
AuROOM
Документы проверены

РИЕЛТОР
Екатерина Лазарева

Квартира 99 м², 13 этаж
66 000 000 Р
Москва, м. Серпуховская.

Узнать больше

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Объект-аналог №2

Волжский · ... · Сдам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 135 м²

❤ Добавить в избранное 📊 Сравнить 📌 Добавить заметку



8 988 390-17-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

арендодатель
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 6 объявлений

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

75 000 Р в месяц

556 Р в месяц за м², без залога
или предложите свою цену

8 988 390-17-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

арендодатель
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 135 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.4 м

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 6 мес.

Расположение

Волгоградская область, Волжский, пр-т имени Ленина, 67



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Владимир - mapuland... x Конструктор карт Яндекс... x Лейфер 2021 Офисно-то... x Операционные расходы... x Снять офис на проспекте... x Поиск на карте ЦИАН... x Снять коммерческое не... x Свободного назначения... x

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhsky/kommercheskaya_nedvizhimost/vovobodnogo_naznacheniya_135_m_2221593347



75 000 Р в месяц ▾
556 Р в месяц за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 988 390-17-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Описание
Торговая площадь магазина "Наш сад", имеются складское и отдельное помещение под офис.

О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2221593347 · 3 февраля в 15:16 · 1319 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

Ещё съёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

арендодатель
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя

[Подписаться на пропавшие](#)

15:04 09.02.2023

Объект-аналог №3

Владимир... x Конструктор... x Лейфер 20... x Операцио... x Снять офи... x Поиск на... x Снять офи... x Снять ком... x Свободно... x Торгово... x Торгова... x Помеще... x Свободно... x

https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/274930629/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Волгограде > Коммерческая > Аренда офисов в Волгоградской области > Волжский > улица Энгельса

23 янв, 18:31 74 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 31,2 м²
Волгоградская область, Волжский, ул. Энгельса, 32 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



9 фото

14 000 Р/мес. ▾
5 385 Р за м² в год
[Только на Циан](#)
[Следить за изменением цены](#)
УСН; комиссия 50%

+7 961 084-68-52

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ДОМ
Документы проверены

РИЕЛТОР
Юрий Николаев

РЕКЛАМА

Отзыв о сайте

16:26 09.02.2023

13,2 м²

Площадь

1 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

Предлагаем Вашему вниманию интересную коммерческую недвижимость для аренды в нежилом помещении.

Сдается 2 кабинета = 13,9 кв.м., 17,3 кв.м.

Назначение объекта нежилое, отлично подойдет для офиса, парикмахерской, массажного или косметического салона.

Есть отдельный вход, свой с/у, подведены все городские коммуникации. Выполнена достойная и интересная внутренняя отделка, установлены пластиковые окна, металлическая входная дверь.

Стоимость аренды составляет 14000 + коммунальные услуги.

Объект имеет хорошую транспортную и шаговую доступность, высокий трафик проходимости. Помещение расположено в 9 микрорайоне - рядом находятся сетевые продовольственные магазины "Пяточка", "Пятерочка", "Магнит", ТЦ "Идеа", много образовательных учреждений - корпус Волжского Политехнического института, филиал Волжского института Экономики, Педагогики и Права, Машиностроительный техникум и др. Много магазинов непродовольственных товаров, отделение Сбербанка, кафе и пр.

Агентство недвижимости "Дом" успешно работает более 25 лет на рынке недвижимости. В практике ни одной расторгнутой сделки. Выкупаем квартиры за 3 часа. Надежные банки - наши партнеры. Решим вопросы любой сложности. БЫСТРО.ВЫГОДНО. НАДЕЖНО.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

14 000 Р/мес.

5 385 Р за м² в год

[Только на ЦИАН](#)

[Следить за изменением цены](#)

УСН: комиссия 50%

+7 961 084-68-52

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ДОМ

Документы проверены

РИЭЛТОР

Юрий Николаев

РЕКЛАМА

[rnsk.cspia.ru](#)

Ищете кварцевый песок? У нас любые фракции. Опт, скидки.

Свободное назначение, 385 м²
Волгоградская область, Волжский, просп. Имени Ленина, 1 На карте

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в подборку | Пожаловаться

7 фото

15 000 000 ₽
38 962 ₽ за м²

+7 917 331-28-84

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
REGION
Документы проверены

РИЕЛТОР
Анна Тимохина

Квартира 99 м², 13 этаж →

385 м²
Площадь

3 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Продается коммерческое помещение свободного назначения площадью 385 м.кв. . Индивидуальное предложение в старой части города Волжского. Высота потолков 3. . Дом кирпичный после капитального ремонта. Индивидуальное отопление с возможностью регулировки температуры. Толщина кирпичных стен 60. Можно использовать для обустройства фитнес центра,медицинского учреждения,и. т.д.Так-же рассматриваем предложение под сдачу в аренду 350 рублей м.кв. (все подробности по телефону).

ИНФРАСТРУКТУРА: в непосредственной близости детские сады, школы , магазины,остановки общественного транспорта, банки,аптеки, Гипермаркет Магнит,Мэтро.

Хотите купить эту недвижимость ,но не продана ваша ? Звоните, мы поможем вам продать вашу недвижимость .

#объект в нашей базе 12096549#

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

15 000 000 Р

38 962 Р за м²

+7 917 331-28-84

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
REGION
Документы проверены

 РИЕЛТОР
Анна Тимохина



Квартира 99 м², 13 этаж

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»
10.2. Документы, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 25.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 25.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.10.2022 № 99/2022/501566147			
Кадастровый номер:		34:35:030112:1513	
Номер кадастрового квартала:	34:35:030112		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	786, 6671, 34:35:00:000000:000203:006671, 34-35-01/03-1-7/1999-315		
Адрес:	Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт. им. Ленина, д. 14		
Площадь, м²:	158.1		
Назначение:	данные отсутствуют		
Наименование:	Встроенное нежилое помещение		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1955		
Кадастровая стоимость, руб.:	1299622.03		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 25.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 25.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.10.2022 № 99/2022/501566147			
Кадастровый номер:		34:35:030112:1513	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	34:35:030112:3843		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение) права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "МОСКОВСКО-ВЛАДИКАВКАЗСКИЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7750005612		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

M 11

Раздел 7

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

M.II.

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЧАСТИ ВСТРОЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ МАГАЗИНА.**

Город Волжский, Волгоградской области.

Двадцать первого июня одна тысяча девятьсот девяносто девятого года.

Мы, нижеподписавшиеся:

гр-н Кожухов Василий Ефимович, 04 августа 1939 года рождения, паспорт серии IX-РК номер 527288 выдан ОВД Волжского горисполкома Волгоградской области 27.11.1981 года, проживающий по адресу: Волгоградская область, город Волжский, пр.Ленина, д.97, кв.973, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и гр-н Паринцев Юрий Григорьевич, 19 апреля 1962 года рождения, паспорт серии XII-РК номер 657982 выдан ОВД Красноармейского района гор.Волгограда 28 июня 1993 года, проживающий по адресу: город Волгоград, ул.Героев Сталинграда, д.60, кв.45, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

пришли к соглашению о заключении в простой письменной форме договора о нижеследующем:

1. «Продавец» передает в собственность «Покупателя», а «Покупатель» уплачивает «Продавцу» предусмотренную настоящим договором денежную сумму и принимает в собственность часть встроенного помещения магазина, находящегося по адресу: Волгоградская область, город Волжский, пр.Ленина, д.14 (четырнадцать), расположенного на первом этаже трехэтажного кирпичного жилого дома, в виде помещения второго магазина с двумя торговыми залами, двумя тамбурами, туалетом, умывальной, тремя подсобными, коридором, кладовой, общей площадью 157,8 (сто пятьдесят семь целых и восемь десятых) кв.метров.

Балансовая стоимость отчуждаемой недвижимости составляет 139872 (сто тридцать девять тысяч восемьсот семьдесят два) рубля, согласно справки БТИ г.Волжского от 02.06.1999 г. за № 0011 (17.06.1999 г. справка продлена по 26.06.1999 г.).

Характеристика отчуждаемой недвижимости дана на основании справки БТИ г.Волжского от 02.06.1999 г. за № 0011 (17.06.1999 г. справка продлена по 26.06.1999 г.).

Отчуждаемая недвижимость расположена на земельном участке размером 169 кв.метров, предоставленном «Продавцу» Управлением муниципальным имуществом г.Волжского от 15 июня 1999 года, выданном на основании постановления Главы администрации г.Волжского от 15.06.1999 г. за № 1805 «О переоформлении земельного участка в аренду по адресу: пр.Ленина, 14».

Помещение первого магазина, являющегося частью встроенного помещения магазина, находящегося по адресу: Волгоградская область, город Волжский, пр.Ленина, д.14 (четырнадцать), расположенного на первом этаже трехэтажного кирпичного жилого дома, состоящая из двух тамбуров, двух коридоров, подсобной, двух кладовых, санузла, двух торговых залов, общей площадью 110,0 (сто десять целых) кв. метров, балансовой стоимостью 97503 (девяносто

г. Рогов

семь тысяч пятьсот три) рубля, согласно справки БТИ г.Волжского от 02.06.1999 года за № 0011 (17.06.1999 г. справка продлена по 26.06.1999 г.), остается в собственности Кожухова Василия Ефимовича. Право собственности Кожухова Василия Ефимовича на помещение первого магазина подлежит государственной регистрации в Волжском филиале Волгоградского областного регистрационного управления

2. Право собственности «Продавца», Кожухова Василия Ефимовича, на отчуждаемую недвижимость приобретено на основании договора купли-продажи нежилого помещения на аукционе № 1-АТ 06.04.1999 г., зарегистрированного в Волжском филиале Волгоградского областного регистрационного управления 15 апреля 1999 года за номером 34-01/03-1-2/1999-149 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии АВ номер 337395.

3. По соглашению сторон истинная продажная цена отчуждаемой недвижимости определена в 231000 (двести тридцать одну тысячу) рублей.

Деньги уплачиваются «Покупателем» «Продавцу» в сумме 231000 (двести тридцать одна тысяча) рублей полностью наличными деньгами до подписания настоящего договора.

4. Кожухова Тамара Никитична дала согласие на продажу ее супругом, Кожуховым Василием Ефимовичем, нежилого помещения по адресу: г.Волжский Волгоградской области, пр.Ленина, д.14 (четырнадцать) (заявление Кожуховой Тамары Никитичны, удостоверенное 07 июня 1999 года нотариусом города Волжского Волгоградской области Мартынюк Л.Ф., зарегистрировано в реестре за номером 1204).

5. Отчуждаемая недвижимость до подписания договора сторонами осмотрена.

В день сдачи документов на государственную регистрацию настоящего договора «Продавец» передает «Покупателю» отчуждаемую недвижимость. На основании статьи 556 ГК РФ передача недвижимости имущества «Продавцом» и принятие его «Покупателем» осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. «Продавец» обязан передать отчуждаемую недвижимость в том качественном состоянии, в котором она находилась на момент осмотра, и известить «Покупателя» о наличии скрытых недостатков отчуждаемой недвижимости ему известных.

В случае изменений качественного состояния отчуждаемой недвижимости к моменту подписания передаточного акта «Покупатель» имеет право отказаться от исполнения договора и требовать возмещения понесенных убытков в судебном порядке.

6. В соответствии со ст.551 ГК РФ «Покупатель» приобретает право собственности на указанную недвижимость с момента государственной регистрации перехода права собственности в Волжском филиале Волгоградского областного регистрационного управления.

7. Расходы, связанные с оформлением настоящего договора и его регистрацией в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, стороны несут поровну.

8. Условия землепользования определяются договором, заключаемым «Покупателем» с органами местной Администрации в соответствии с действующим законодательством.

9. До заключения настоящего договора отчуждаемая недвижимость никому не продана, не заложена, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, правами третьих лиц не обременена.

10. Стороны несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем договоре.

11. Задолженность «Продавца» по налогам отсутствует, согласно справки, выданной Государственной налоговой инспекцией по г.Волжскому Волгоградской области от 02.06.1999 г. № 1246.

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

13. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, один из которых остается в делах Волжского филиала Волгоградского областного регистрационного управления, другой выдается «Покупателю», а третий – «Продавцу».

ПОДПИСИ:

«Продавец» Деньги в сумме 231 тыс. руб.

(сдать пять штук один тыс. руб.)

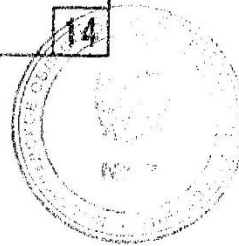
получил

Козухов Василий Сергеевич

«Покупатель»

Козухов Юрий Сергеевич

Учреждение юстиции по государственной регистрации
прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"Волгоградское областное регистрационное управление"
Волжский филиал
Волгоградский регистрационный округ
Произведена государственная регистрация сделки
"13" июля 1999 года
№ регистрации 34-04/03-1-414600-315
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации прав
Серия 40 Номер 526643
"13" июля 1999 года
Регистратор *Григорьев Н.И.*
Подпись *Григорьев Н.И.*



Лерина 14
Виталий *матвеев*

486 29.04.99.

6641

Ог



ВОЛГОГРАДСКОЕ ОБЛАСТНОЕ
РЕГИСТРАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ
... нумеровано, прошито
и опечатано печатью
3 *Лерина* листы
... *Виталий*
... *матвеев*
... *Ог*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

07 марта 2006:

Документы - основания 1. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЧАСТИ ВСТРОЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ
МАГАЗИНА 21.06.1999г.
ЗАРЕГИСТРИРОВАН: РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР 34-01/02-19/2004-92, ДАТА РЕГИСТРАЦИИ 02.03.2004

Субъект (субъекты) права 1. ПАРИНЦЕВ ЮРИЙ ГРИГОРЬЕВИЧ, ДАТА РОЖДЕНИЯ: 19.04.1962,
ПАСПОРТ № 18 00 298183 КОД ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ 342-004 ВЫДАН УВД КРАСНОАРМЕЙСКОГО РАЙОНА
г. ВОЛГОГРАДА 24.01.2001г., АДРЕС: ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ВОЛГОГРАД, ПРОСПЕКТ
ПЕРОВ СТАЛИНГРАДА, ДОМ 60, КВ. 45

Вид права СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права ВСТРОЕННОЕ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ: ПРОЧЕЕ, ПЛОЩАДЬ: 158,1
кв.м., ЭТАЖ: 1, АДРЕС: ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ВОЛЖСКИЙ, ПРОСПЕКТ ИМ. ЛЕНИНА,
ДОМ 14

Кадастровый (или условный) номер 34:35:00:000000:000203:006671

Существующие ограничения (обременения) права Не зарегистрировано

с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с
ним "13" июля 1999г.

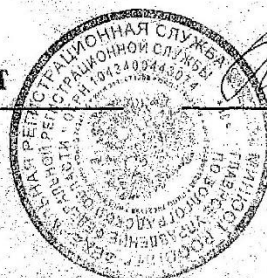
сделана запись регистрации №34-01/03-1-7/1999-315

Повторное, взамен свидетельств(а) ПОВТОРНОЕ

Регистратор

КОВАЛЕВА ОГ

(Ф.И.О.)



(Подпись)

34 А А № 183167

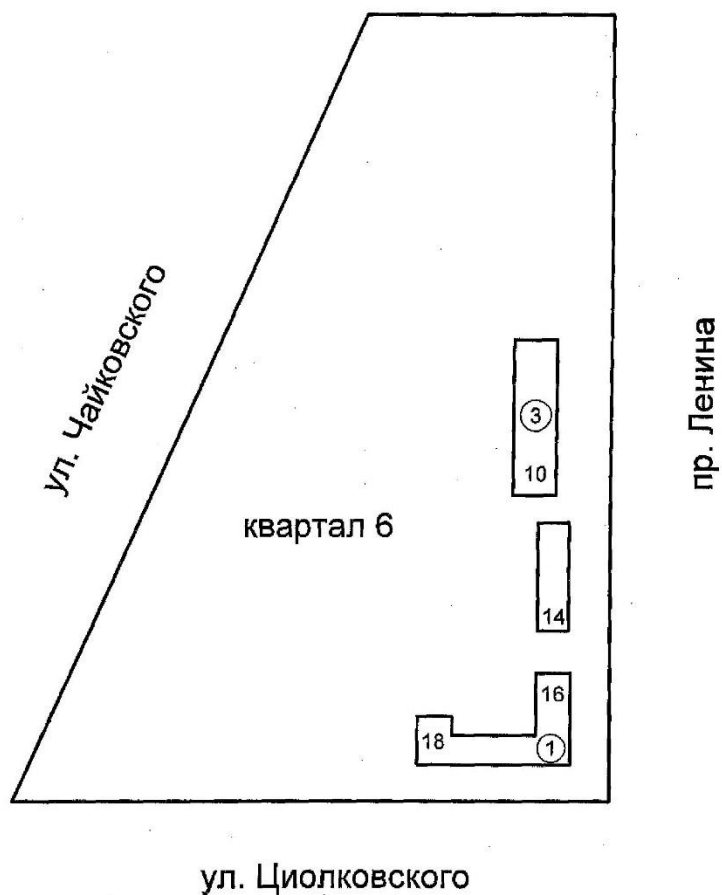
Инв. № 6671

ТЕХНИЧЕСКИЙ
ПАСПОРТ

**на встроенное нежилое помещение
(лит. II), расположенное на 1 этаже
жилого дома**

по адресу: пр. Ленина, 14

г.Волжский



Муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации г.Волжского"			РФ Волгоградская область
Лист 1	Фрагмент схемы г. Волжского		Масштаб 1:500
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
27.04.06 г.	Специалист	Станкевич Н.А.	<i>[Signature]</i>
28.04.06 г.	Проверил	Авилова В.П.	<i>[Signature]</i>
21.05.06 г.	Директор	Трегубова О.Е.	<i>[Signature]</i>

ПОПРАВК

ПОПРАВК

ПОПРАВК

ПОПРАВК

ПОПРАВК

ПОПРАВК

ПОПРАВК

ПОПРАВК

ПОПРАВК

ПОПРАВК

ПОПРАВК

ПОПРАВК

Утверждена:
Инструкция о проведении учета
жилищного фонда в РФ
(приказ Министр. РФ по земельной
политике, строительству и ЖКХ
от 04.08.98 г., № 37)

МУП «Бюро технической инвентаризации»

(наименование бюро)

Область, республика, край Волгоградская

Район

Город (др. поселение) г. Волжский

Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на встроенное нежилое помещение (лит. II),
расположенное на 1 этаже жилого дома

№ 14

по пр.

Ленина

(Лит . А)

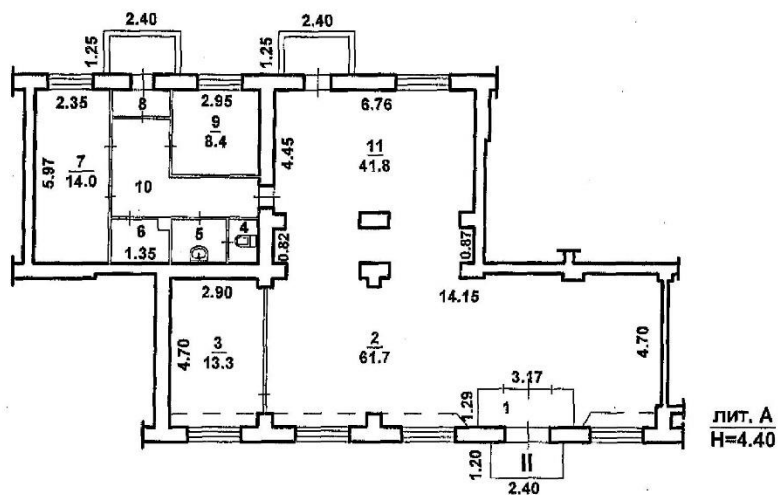
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	6671					
Номер в реестре жилищного фонда	786					
Кадастровый номер	34	35	00	000000	000203	006671
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 27.04.2006 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

ПЛАН 1 ЭТАЖА



Муниципальное унитарное предприятие Бюро технической инвентаризации г.Волжского			РФ Волгоградская область
Лист 1	Позэтажный план на встроенное нежилое помещение по пр. Ленина, 14		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
27.04.2006 г.	Специалист	Станкевич Н.А.	<i>[Signature]</i>
28.04.06г.	Проверил	Авилова В.П.	<i>[Signature]</i>
02.05.06г.	Директор	Трегубова О.Е.	<i>[Signature]</i>

1. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
(РЕЕСТРОВЫЙ № 786) ФОНД собственность частная

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации.	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы.	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
29.07.1999 г.	Паринцев Юрий Григорьевич	Договор купли-продажи части встроенного помещения магазина от 21.06.99 г. зарегистрирован ВФ ВОРУ 13.07.99 г. за № 34-01/03-1-7/1999-315	целое	

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА _____ КВ. М

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроен.	замошенная	озелененная	прочая		

3. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ _____ КВ.М.

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водосн.	Ванны			Газоснабж.		электроснабжение	Лифты-шт.				
		От ТЭЦ	от электроснабж.	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснбж.	с газовыми колонками	С дровяными колонками	централизованное	жилищ. газом		пассажирские	грузовые			
158,1	158,1	158,1											158,1					

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану на встроенное нежилое помещение по пр. Ленина, 14

[illegible]

6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1955 Число этажей 1
Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправкой	Износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты	бетонный ленточный	хорошее	3	1	3	20
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные, штукатурка стен	хорошее	29	1	29	20
	б) перегородки	кирпичные					
3	перекрытия						
	чердачное	ж/бетонные плиты	хорошее	14	1	14	20
	междуэтажное						
	надподвальное						
4	Крыша	стропила деревянные кровля - шифер	расстр. креплений	2	1	2	25
5	Полы	мозаичные по бетонному основанию, линолеум	стертость, трещинки	10	1	10	25
6	оконные	двойные створные	нарушение малярного слоя	12	1	12	25
	дверные	простые	снаружи				
7	Внутренняя отделка	штукатурка стен, потолка, окраска окон, дверей	хорошее	9	1	9	20
8	отопление	от ТЭЦ	хорошее				
	водопровод	трубы стальные	хорошее				
	канализация	трубы чугунные	хорошее				
	г. водоснаб.						
	ванны						
	эл. освещение	проводка скрытая	хорошее	17	1	17	30
	радио						
	телефон	проводка открытая	хорошее				
	вентиляция	естественная вытяжная	хорошее				
	лифты						
9	Прочие работы	крыльца бетонные	сколы	4	1	4	30

Итого

Физический износ здания: 23%

7. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элем.	Литера Н	Удел. вес по таблице	Поправки	Удел. вес с поправкой	Литера	Удел. вес по таблице	Поправки	Удел. вес с поправк.	Литера	Удел. вес по таблице	Поправки	Удел. вес с поправк.
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Итого:												
Процент износа												
100				100								

Наименование конструктивных элем.	Литера	Удел. вес по таблице	Поправки	Удел. вес с поправкой	Литера	Удел. вес по таблице	Поправки	Удел. вес с поправк.	Литера	Удел. вес по таблице	Поправки	Удел. вес с поправк.
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Итого:												
Процент износа												
100				100								

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей. К=3,302; 2; 1,7; 1,5; 1,5; 1,111; 1,147

Стоимости зданий и его частей: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100													
Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэф. на			Стоимость измерит. с поправ.	К-во, объем, куб.м., площ., кв. м.	Восстановител. стоимость в руб. лях	Процент износа	Действит. стоимость в рублях
						Уд. вес	группа капитальности	климат.					
П	встроенное нежилое помещение	28	44	м2	97,0			0,95	92,15	158,1	468968	23	361105
									</				







Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«16» июня 2011 г.

№ 0220

**Ноздрина
Мария Андреевна**

Паспорт 50 10 799504, выдан Отделом УФМС России по Новосибирской области в Ленинском районе г. Новосибирска. Дата выдачи 12.04.2011 г.
Код подразделения 540-007

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. за № 0220.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

Президент



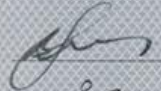
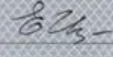
А.В. Каминский

000924

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Единственный ЗАО «Оценочная компания» № 05-05-05-000 ОМС РФ, созданы в соответствии с 21.01.2011 г. № 1455-175-47-42. Москва, 2011 г. www.oec.ru

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. Новосибирск Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Новосибирский государственный университет экономики и управления - "НИУ"		ДИПЛОМ С ОТЛИЧИЕМ ВСА 1071613 Решение Государственной аттестационной комиссии от 16 июня 2010 года Байдуковой Марии Андреевны		ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ ЭКОНОМИСТ по специальности "ФИНАНСЫ И КРЕДИТ"	
ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ		Регистрационный номер 175		28 июня 2010 года	

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВТЕЛЬНО	Фамилия, имя, отчество Байдукова Мария Андреевна	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 
	Дата рождения 07 марта 1988 года	
	Предыдущий документ об образовании диплом о высшем профессиональном образовании, выданный в 2009 году	г. Новосибирск Государственное
	Вступительные испытания <i>прошла</i> Поступила(а) в 2009 году в Новосибирский государственный университет экономики и управления - «НИНХ» (очная форма)	образовательное учреждение высшего профессионального образования Новосибирский
	Завершил(а) обучение в 2010 году в Новосибирском государственном университете экономики и управления - «НИНХ» (очная форма)	государственный университет экономики и управления - «НИНХ»
	Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ
	Направление/специальность Финансы и кредит	№ ВСА1071613
	Специализация Оценка собственности	175 (регистрационный номер)
	Курсовые работы: 1. Экономическая теория, <i>отлично</i> 2. Разработка бизнес-плана предприятия по производству кондитерских изделий, <i>отлично</i> 3. Экономический анализ, <i>отлично</i> 4. Безлимитные расчеты в экономике России, <i>отлично</i> 5. Исследование российского трансмиссионного механизма в денежно-кредитной политике, <i>отлично</i> 6. Развитие современных форм безлимитных расчетов, <i>отлично</i> 7. Особенности постановки системы бюджетирования в организации, <i>отлично</i> 8. Страхование имущества: условия и порядок проведения, <i>отлично</i> 9. Структура и организация управления персоналом, <i>отлично</i>	28 июня 2010 года (дата выдачи)
	Практика: Производственная практика, 6 недель, <i>отлично</i> Преддипломная практика, 6 недель, <i>отлично</i>	Решением Государственной аттестационной комиссии
Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, <i>отлично</i>	от 16 июня 2010 года	
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: «Особенности оценки стоимости недвижимости в целях залога», 12 недель, <i>отлично</i> Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	присуждена КВАЛИФИКАЦИЯ ЭКОНОМИСТ по специальности «Финансы и кредит»	
Продолжение см. на обороте	Ректор  Декан  Секретарь 	
Документ содержит количество листов:	Лист №1	



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, стр. 4 +7 (495) 025-77-77 info@absolutins.ru ИНН 7728178835 КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008947/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008947/22 от 27.10.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ноздрина Мария Андреевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125195, г. Москва, ул. Фестивальная, д. 29, кв. 37
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «27» октября 2022 г. по «26» октября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



(Потапова Е.Ю.)

«27» октября 2022г.

Страхователь:
Ноздрина Мария Андреевна

(Ноздрина М.А.)

«27» октября 2022г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007975/21

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007975/21 от 27.12.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarifly>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» января 2022 г. по «16» января 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. (Руденко Д.Ф.)
«27» декабря 2021г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

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

(подпись) М.П. (Терешонок А.Г.)
«27» декабря 2021г.

ПОЛИС № 022-073-009130/22

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-009130/22 от 23.12.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/stroahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Оценочная компания «Юрдис»

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703

ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: 1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей

ФРАНШИЗА: Не установлена

ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): с «17» января 2023 г. по «16» января 2024 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.

Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;
- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №140/22 от 14.02.2022г.



(Кривошеев В.А.)

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



(Терешонок А.Г.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

