НЕЗАВИСИМОСТЬ
АГЕНТСТВО БИЗНЕС КОНСАЛТИНГА

ООО «Независимость» 432071
г. Ульяновск ул. Федерации,89а
Тел./факс: 8(8422) 27-11-17
e-mail: office@nezavisimost73.ru
WWW: OCENKAMSFO. RU

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Независимость»
_____ В.М. Андриянов
«20» декабря 2024 г.
(М.П.)

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № НЕЗ ООК 342/11-4-24

Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества:

Заказчик	**ФГУП «31 Арсенал» Министерства обороны РФ**
Оценщик	**Деева Юлия Андреевна**
Исполнитель (организация, заключившая договор на оценку)	**Общество с ограниченной ответственностью «Независимость»**
Дата оценки	**19.12.2024 г.**
Дата составления отчета	**19.12.2024 г.**
Архивный номер отчета	**НЕЗ ООК 342/11-4-24**
Экземпляр отчета	1

Россия, Ульяновск, 2024

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Наименование	Описание
Объект оценки	-Здание управления Расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2 Кадастровый номер: 73:24:010101:11802 Площадь: 851,0 кв. м
Имущественные права на объект	Собственность, правообладатель: ФГУП «31 Арсенал» Министерства обороны РФ Обременения: Хозяйственное ведение
Использование объекта, обеспечивающее его максимальную эффективность (Наиболее эффективное использование объекта)	Здание управления
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для купли-продажи
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты могут быть использованы для последующей реализации
Планируемое использование объекта оценки	Текущее
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	19 декабря 2024 г.
Дата составления отчета	19 декабря 2024 г.
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки НЕЗ ООК 342/11-24 от 18.11.2024г.
Порядковый номер отчета:	НЕЗ ООК 342/11-4-24

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки:

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке НЕЗ ООК 342/11-4-24 от 19 декабря 2024 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 19 декабря 2024 г., включая все действующие налоги:

Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости, руб., включая все действующие налоги
Здание управления, площадью 851,0 кв. м. расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2	7 848 842

Оценщик Деева Ю.А.

Генеральный директор
ООО «Независимость» Андриянов В.М.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение ... 5
1.1. Основные факты и выводы ... 5
1.2. Задание на оценку ... 7
1.3. Сведения о заказчике оценки ... 9
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ... 11
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности ... 12
1.6. Обоснование применяемых стандартов оценки ... 13
1.7. Заявление о соответствии ... 13
1.8. Последовательность проведения оценки ... 14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ... 15
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком ... 15
2.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ... 16
Окружающая застройка: преимущественно индустриальная и жилая ... 16
2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки ... 17
2.4. Фотографии объекта оценки ... 19
2.5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки ... 26
2.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ... 36
2.7. Обзор рынка КОММЕРЧЕСКОЙ недвижимости Ульяновской области ... 39
2.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ... 46
3.4.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав ... 46
3.4.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки ... 46
3.5.3. Условия продажи ... 46
3.4.4. Условия рынка ... 47
3.4.5. Местоположение объекта ... 48
3.4.8. Физические характеристики объекта ... 50
3.4.7. Состав расходов ... 56
3.4.8. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость ... 58
2.2. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, необходимые для оценки объекта ... 59
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ... 60
4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке ... 62
4.1. Этапы проведения оценки ... 62
4.2. Принципиальная схема оценки ... 62
4.3. Затратный подход ... 63
4.4. Сравнительный подход ... 67
4.5. Доходный подход ... 68
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТа ОЦЕНКИ ... 72
5.1. Определение рыночной стоимости в рамках Сравнительного подхода ... 72
5.1.1. Выбор и описание объектов-аналогов ... 75
5.1.2. Выбор и расчет корректировок ... 80
5.1.3. расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом ... 84
6. Согласование результатов расчета рыночной стоимости ... 87
6.1. Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки ... 88
Перечень используемых материалов ... 89
Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ... 90
ПРиложение 2. Копии документов Оценщиков ... 94

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Заданием на оценку Исполнителем оказаны услуги по оценке объекта недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет № НЕЗ ООК 342/11-4-24
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки НЕЗ ООК 342/11-24 от 18.11.2024г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	-Здание управления Расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2 Кадастровый номер: 73:24:010101:11802 Площадь: 851,0 кв. м
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Обременения: Хозяйственное ведение
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании. Под рыночной стоимостью объекта оценки[1]понимается 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 обстоятельств, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок 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.
Цель оценки (необходимость	Определение рыночной стоимости объекта оценки для

[1] *Источник: Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция)*

проведения оценки)	купли-продажи.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты могут быть использованы для последующей реализации
Дата оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	19 декабря 2024 г.
Дата осмотра	18 декабря 2024 г.
Дата составления Отчета	19 декабря 2024 г.
Срок проведения оценки	18 декабря 2024 г. – 19 декабря 2024 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб., включая все действующие налоги за Единый Объект Недвижимости	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	7 848 842
В рамках доходного подхода	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округлений, включая все действующие налоги	
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (округленно)	7 848 842

Источник: информация предоставленная Заказчиком

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	-Здание управления Расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2 Кадастровый номер: 73:24:010101:11802 Площадь: 851,0 кв. м
Имущественные права на объект недвижимости	-Здание управления Расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2 Кадастровый номер: 73:24:010101:11802 Площадь: 851,0 кв. м
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) права – хозяйственное ведение
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	-Здание управления Расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2 Кадастровый номер: 73:24:010101:11802 Площадь: 851,0 кв. м
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в приложении к отчету)	Выписка из ЕГРН от 18.11.2024г
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной стоимости объекта оценки для купли-продажи
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику неизвестны
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты могут быть использованы для последующей реализации. Результаты оценки могут быть использованы исключительно для указанных выше целей
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании

Дата оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	19 декабря 2024 г.
Срок проведения оценки	18 декабря 2024 г. – 19 декабря 2024 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки	Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета. 1. предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам; 2. предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников;

	3. итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев; 4. результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целью, предусмотренной настоящей оценкой; 5. результаты оценки, содержащиеся в отчёте, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ; 6. исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки; 7. исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации; 8. иные допущения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в отчёте.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Оценка выполнена на основании Договор №НЕЗ ООК 342/11-24 на выполнение работы по оценке от 18.11.2024 г., который между собой заключили ФГУП «31 Арсенал» Министерства обороны РФ и Общество с ограниченной ответственностью «Независимость». Задания на оценку от 18 декабря 2024 года.

Заказчиком оценки является ФГУП «31 Арсенал» Министерства обороны РФ.

Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Деева Юлия Андреевна
Местонахождения оценщика	г. Бор Нижегородской области ж.р. Малое Пикино ул. Кедровая д. 7
Почтовый адрес	г. Бор Нижегородской области ж.р. Малое Пикино ул. Кедровая д. 7
Номер контактного телефона	+7 950 616 7849
Адрес электронной почты	ulia-ts@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член "Саморегулируемой организации оценщиков "Ассоциация "Русское общество оценщиков"" за регистрационным номером010656 от 11.11.2022 г.
Номер и дата выдачи	Диплом ВСВ № 1628288от24 июня 2005г. ГОУВПО

документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	«Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского «Экономика и управление на предприятии».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» Договор (Полис страхования гражданской ответственности оценщика) № 433-542-040551/24 от 22 марта 2024 г. Срок действия полиса: с «23» марта 2024 г. по «22» марта 2025 г. Лимит ответственности по всем страховым случаям устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимость»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)	1127325008271
Дата присвоения ОГРН	21.12.2012
Местонахождение юридического лица	432071 г. Ульяновск, ул. Федерации 89А
ИНН	7325117967
КПП	732501001
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Гражданская ответственность застрахована в САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Полис №922/2615982298 страхования ответственности оценщика от 10.06.2024 г., выданный САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия договора с 19.07.2024г по 18.07.2025 г
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Независимость» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

2. При определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил из того, что у владельца объекта оценки имелись права собственности на объект оценки, у арендатора объекта оценки будет оформлен надлежащим образом договор аренды на объект оценки.

3. Исходные данные об объекте оценки, использованные при подготовке отчета, получены, по мнению оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

4. Оценка выполнена на основе правоустанавливающих документов, технической документации и данных бухгалтерского учета владельца объекта оценки.

5. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи, спецификации, сметы и т. п.) по объекту оценки. Все подобные материалы включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об объекте оценки.

6. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на рыночную стоимость объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное исследование, не входящее в задачу данного отчета.

7. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет является конфиденциальным для оценщика. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.

8. Публикация отчета целиком или по частям, или ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещена без письменного согласия оценщика.

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

10. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценщик предоставляет копии хранящегося отчета или информацию из него правоохранительным,

судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.

11. Итоговая величина рыночной 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 прошло не более 6 месяцев.

12. Мнение оценщика относительно итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки действительно исключительно на дату оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение объекта оценки и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данного исследования.

13. Все расчеты проведены с компьютерной точностью без учета округления в MS Excel, или с учетом такового, если это специально указывается в тексте. Следовательно, воспроизведение расчетов по представленным числовым данным должно учитывать эффект ограничения значений после запятой на бумажном носителе для всех промежуточных вычислений.

14. Предполагаемое использование отчета об оценке – для учета имущества в составе активов паевых инвестиционных фондов, включения имущества в состав активов, расчета стоимости активов паевых инвестиционных фондов, а также совершения сделок, в соответствии с этим,оценщик не приводит в отчете вероятный диапазон рыночной стоимости, ограничиваясь указанием в отчете итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.
К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.
Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:
✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
✓ Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
✓ Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
✓ Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч.:
✓ Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
✓ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н
Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта

ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
МСФО 13	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

1.6. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Обязательность применения указанных выше стандартов оценки предусмотрено Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, ст. 11 (в действующей на дату составления Отчета редакции).

1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Данный Отчет был выполнен специалистами компании Общество с ограниченной ответственностью «Независимость». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных Стандартов оценки.

1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение настоящей оценки включало в себя следующие этапы:

- 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 ним 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 оценки 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.

Процесс оценки приведен в Таблице ниже:

Таблица 2. План процесса оценки

Наименование процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках объекта нежилого фонда, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписки из ЕГРН.

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету. Так как Оценщику предоставлены основные документы на объект, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

2.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2 (участок 6).

Краткая характеристика

Улья́новская о́бласть — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Ульяновск.

Область на востоке граничит с Самарской областью, на юге — с Саратовской областью, на западе — с Пензенской областью и Республикой Мордовия, на севере — с Чувашской Республикой и Республикой Татарстан.

Улья́новск (в 1648—1780 годах — Синби́рск, в 1780—1924 годах — Симби́рск) — город в России, административный центр Ульяновской области. Является городом областного значения, образует муниципальное образование город Ульяновск со статусом городского округа. С 2015 года является единственным городом литературы ЮНЕСКО в России.

Расположен на Приволжской возвышенности, на берегах рек Волги (Куйбышевское водохранилище) и Свияги, в месте сближения их русел[9]. Находится в 710 км к востоку / юго-востоку от Москвы.

Население: 611 683 чел. (2024) (24-е место в РФ).

Основан Богданом Хитрово (окольничим) по указу царя Алексея Михайловича в 1648 году как крепость Синбирск для защиты восточных границ Русского государства от набега кочевых племён. В ходе административной реформы Екатерины II в 1780 году стал главным городом Симбирского наместничества, которое в 1796 году указом Павла I преобразовано в Симбирскую губернию.

Общая характеристика места положения
Объекты недвижимости расположены по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2.
Транспортная доступность
Местоположение объекта характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью. Доступ к объекту возможен на автомобильном и общественном транспорте.
Состояние окружающей среды
Запыленность и загазованность воздуха в пределах нормы. Уровень (шума, радиоволн, рентгена - и гамма излучений) в пределах допустимого.
Основные выводы
1. Объекты оценки расположены по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2. 2. Объект оценки имеет удовлетворительную транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для владельцев индивидуального автотранспорта. 3. Инженерное обеспечение соответствует СниПам, район не имеет существенных отклонений показателей экологической обстановки от средней по Ульяновской области.

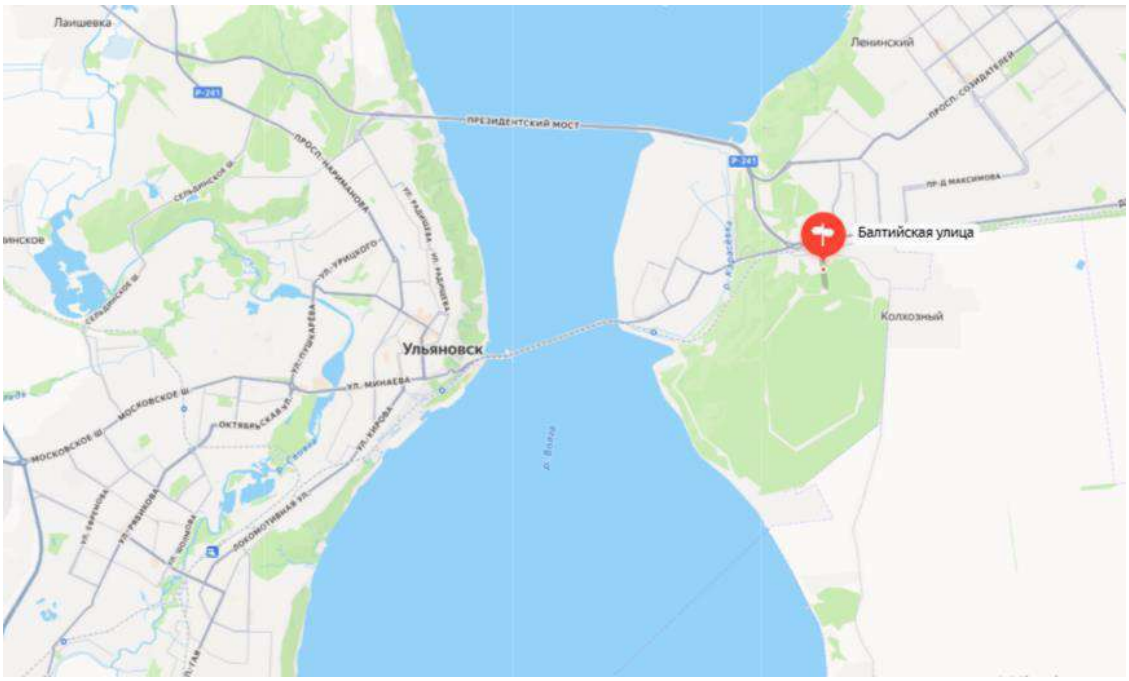
Источник: анализ Оценщика

Здание управления с кад. номером: 73:24:010101:11802, общей площадью 851,0 кв.м, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2.

Окружающая застройка: преимущественно индустриальная и жилая.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте[2]

[2] *Источник: http://maps.yandex.ru*



Объект нежилого фонда расположен по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2. Окружающая застройка: преимущественно жилые и административные здания, объекты общественного питания, а также образовательные учреждения.

Положительные характеристики местоположения: расположение в близлежащей к центру части города и к основным автомагистралям. Отрицательные характеристики местоположения объекта оценки не выявлены.

Таблица 2. Описание местоположения объекта оценки и его окружения

Наименование	Описание
Страна	Российская Федерация
Регион	Ульяновская область
Адрес месторасположения	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2.
Доступ к объекту	Открытая территория
Транспортная доступность	Хорошая
Подъездные пути	Хорошие

2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки. Указанные данные представлены в таблицах ниже.

Таблица 3. Общая характеристика объекта нежилого фонда

Наименование	Описание, показатель объекта №1	Источник
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2	Документы, предоставленные Заказчиком
Наличие ограждения	Отсутствует	Данные Yandex
Существующие ограничения (обременения) права	Хозяйственное ведение	Документы, предоставленные Заказчиком
Состав передаваемых прав на	Право собственности	Документы, предоставленные

объект недвижимости		Заказчиком
Правообладатель объекта недвижимости	ФГУП «31 Арсенал» Министерства обороны РФ	Документы, предоставленные Заказчиком
Кадастровый номер объекта оценки	73:24:010101:11802	Документы, предоставленные Заказчиком
Кадастровая стоимость	18043829,59	Документы, предоставленные Заказчиком
Тип здания	Нежилое	Данные Yandex
Тип объекта	Здание управления	Документы, предоставленные Заказчиком
Функциональное назначение	Свободного назначения	Визуальный осмотр
Год постройки	н/д	-
Материал стен	Кирпич	Визуальный осмотр
Площадь помещения, кв. м	851,0	Документы, предоставленные Заказчиком
Тип входа	Общий	Визуальный осмотр
Наличие парковки	Стихийная	Визуальный осмотр
Количество этажей здания	1	Визуальный осмотр
Состояние отделки	Без отделки	Визуальный осмотр
Коммуникации в помещении	Имеется: Электричество, водоснабжение, водоотведение	Визуальный осмотр

Вывод:

Объект находится в состоянии пригодном к использованию по его функциональному назначению. Осмотр объекта оценки (освидетельствование) осуществлен 18 декабря 2024 года. Фотографии объекта оценки, подготовленные в процессе осмотра объекта оценки, представлены в соответствующем разделе данного отчета.

2.4.ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ РЫНКА

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

Анализ социально-экономического развития Российской Федерации

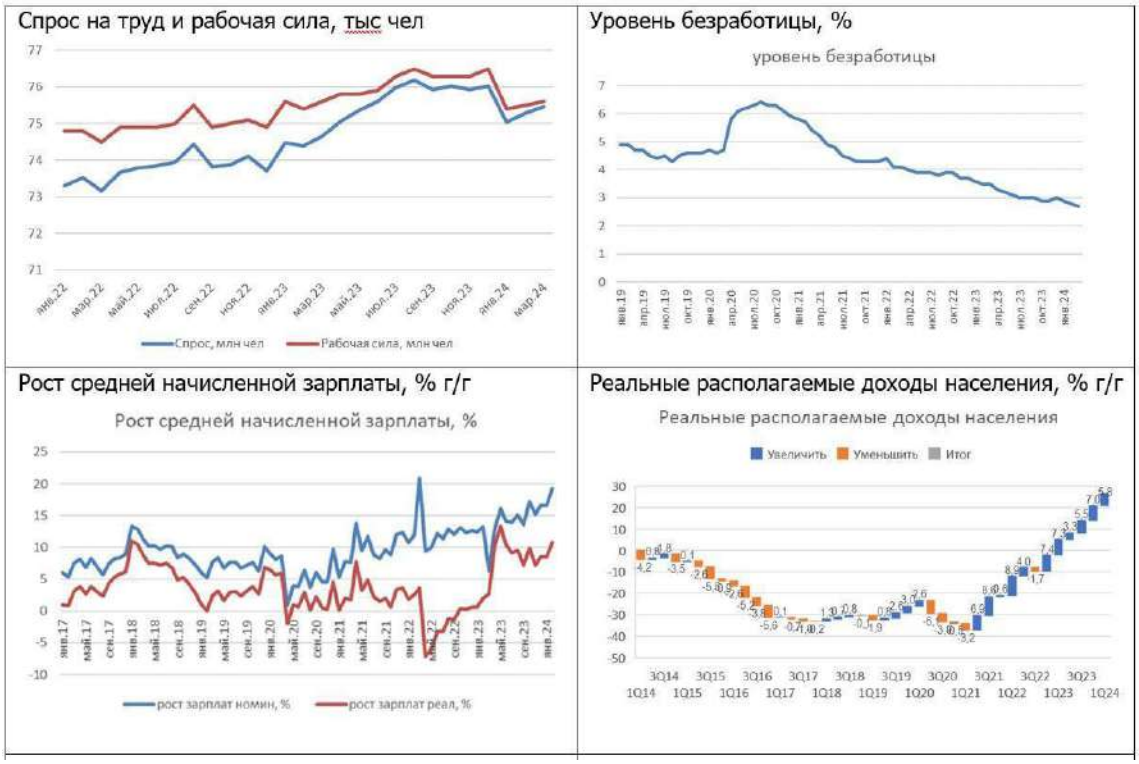
В 1кв24 российская экономика росла с опережением большинства прогнозов. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП составил 5,4% г/г, замедлившись в марте до 4,2% г/г против 7,6% г/г в феврале (на замедление роста в марте повлиял календарный фактор – дополнительный день в феврале из-за високосного года и меньшее число рабочих дней в марте, чем в марте 2023 г). В лидерах роста – розничная и оптовая торговля, обрабатывающая промышленность. Относительно высокие годовые темпы роста еще держатся в общественном питании и платных услугах населению, хотя они замедляются на фоне высокой базы, достигнутой в результате бурного роста прошлого года (Росстат пересмотрел данные по розничной торговле и общепиту за 2023 г в сторону повышения в среднем на 1,2-1,4 пп). В других основных отраслях экономики динамика выглядит достаточно скромно. Так, в добывающей промышленности отмечается стагнация в связи как с возможным влиянием санкций, так и решений российского правительства по добровольному сокращению добычи нефти в координации с ОПЕК+. В строительстве темпы роста замедлились.

Показатель, измен-е, %/период	**Март 2024 /Март 2023**	**1кв 24 / 1кв 23**
Промпроизводство	4,0	5,6
• *добывающая промышленность*	0,4	1,1
- обрабатывающая промышленность	6,0	8,8
Розничная торговля	11,1	10,5
- продовольственные товары	7,8	7,7
- непродовольственные товары	14,4	13,2
Оптовая торговля	9,4	11,7
Общественное питание	4,1	4,6
Платные услуги населению	4,0	5,8
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8
С/х	2,5	1,2
Строительство	1,9	3,5
Реальная зарплата (фев 24, 2М24)	10,8	10,0
Реальные располагаемые доходы (1кв)		5,8
Безработица (уровень, %)	2,7	

Рост потребления оставался очень сильным благодаря растущим доходам населения (по данным Росстата, реальные располагаемые доходы в 1кв увеличились на 5,8% г/г, при этом оценка за 2023 г пересмотрена с 5,4% до 5,8%, а за 2022 г с -1% до 4,5%). Основной вклад в рост доходов населения в 1кв24 внесли увеличение доходов от трудовой деятельности (а также доходы от социальных выплат и предпринимательства). Этому способствует усиливающаяся напряженность на рынке труда (в марте безработица обновила очередной исторический

минимум 2,7%), поддерживающая высокие темпы роста зарплат. По данным мониторинга предприятий (ЦБ), обеспеченность предприятий кадрами в I квартале 2024 г. снизилась до минимума за всю историю наблюдений, планы компаний по найму на II квартал 2024 г. – на максимуме. «Зазор» между численностью рабочей силы и спросом на нее минимален, как и уровень безработицы, что ограничивает возможность увеличить предложение рабочей силы при дальнейшем увеличении спроса на нее и приводит к продолжающемуся увеличению стоимости труда.

По последним данным Росстата, в феврале рост средней начисленной зарплаты в номинальном выражении ускорился до 19,3% г/г (декабрь и январь 16,6% г/г), а в реальном выражении до 10,8% г/г (после 8,5% г/г в декабре и январе). Это максимальные темпы роста реальных зарплат с весны прошлого года и они соответствуют многолетним максимумам. Между тем, пенсии в реальном выражении сократились на 0,2% г/г в марте и на 0,1% в 1кв24.



Источник – Росстат, расчеты ФГ Финам

Высокая ключевая ставка ЦБ (транслирующаяся в привлекательные ставки банков по депозитам) способствуют приросту сбережений – в 1кв24 доля доходов, направляемых на потребление, сократилась до 83,1% по сравнению с 84,8% в 1кв23, а доля доходов, направляемых на прирост сбережений, увеличилась до 4,1% с 2,2% годом ранее. Но, как полагает ЦБ, «рост доходов, в том числе зарплат, позволяет гражданам одновременно больше сберегать и больше тратить. В результате даже при увеличении нормы сбережения потребление продолжает быстро расти». Кроме того, потребление поддерживалось и ускорившимся ростом потребительского кредитования.

В обрабатывающей промышленности лидерами роста остаются отрасли, часто ассоциируемые с военными заказами и отчасти связанные с импортозамещением. Здесь поддержку оказал рост бюджетных расходов в 1кв24 на 20,1% г/г (как поясняет Минфин, «несколько более ускоренное финансирование расходов в феврале-марте 2024 года в том числе связано с оперативным заключением контрактов и авансированием финансирования по отдельным контрактуемым расходам»). Рост в районе 30% г/г и более показали производство готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования), производство компьютеров,

электронных и оптических изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования. Среди потребительских отраслей производство автотранспортных средств показывает высокие темпы роста на фоне низкой базы прошлого года, но до восстановления к уровню 2021 г еще далеко, растет выпуск в пищевой промышленности, производстве напитков.

Производство нефтепродуктов в марте резко сократилось (бензин автомобильный -7,9% г/г, дизтопливо -5,7% г/г, мазут -22,2% г/г) на фоне временного выхода из строя части нефтеперерабатывающих мощностей после атак на НПЗ. Минэнерго сообщило, что Россия смогла в середине апреля восстановить объемы производства бензина после локального снижения из-за незапланированных ремонтов на НПЗ.

Динамика производства по основным видам добывающих и обрабатывающих производств

	Март 2024/ Март 2023, % изм	1Q24 / 1Q23, % изм
Добыча полезных ископаемых		
добыча угля	5,3	4,8
добыча металлических руд	2,0	1,8
добыча прочих полезных ископаемых	-4,7	4,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,6	6,5
Обрабатывающие производства		
производство пищевых продуктов	4,1	7,0
производство напитков	**14,0**	**15,9**
производство табачных изделий	-11,1	-6,4
производство текстильных изделий	5,8	7,8
производство одежды	-1,6	4,9
производство кожи и изделий из кожи	4,9	16,6
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	3,5	8,0
производство бумаги и бумажных изделий	6,8	8,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,2	14,4
производство кокса и нефтепродуктов	**-6,4**	**-3,8**
производство химических веществ и химических продуктов	7,1	7,6
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	-0,8	9,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	4,3	6,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	3,9	6,1
производство металлургическое	**-5,7**	**-0,4**

производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	**33,4**	**35,2**
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	**31,9**	**42,4**
производство электрического оборудования	7,9	12,6
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	-2,5	2,5
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	**25,0**	**35,7**
производство прочих транспортных средств и оборудования	**32,9**	**29,2**
производство мебели	9,3	20,0
производство прочих готовых изделий	11,0	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,9	5,3

Источник – Росстат, расчеты ФГ ФИНАМ

В структуре производства в обрабатывающей промышленности с большим отрывом идет выпуск в инвестиционных отраслях экономики с учетом волатильных компонент, к которым аналитики ЦБ относят производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования и прочих транспортных средств и оборудования.

Выпуск по группам обрабатывающей промышленности, сезонно-сглаженный, 100% - январь 2014 г.

Источник – ДИП Банка России («О чем говорят тренды»)

Внешняя торговля

В январе ситуация с экспортом российских товаров была довольно слабой (-17% г/г), в феврале она несколько улучшилась, в марте данные ЦБ показывают значительное улучшение. Так, в марте экспорт товаров увеличился до $39,6 млрд (+30% м/м и -3,2% г/г). Это связано с увеличением стоимости нефти - геополитическая премия в цене Brent даже при ценовом дисконте российской экспортной нефти около $17/барр позволяет России получать значительные экспортные доходы. Кроме того, по данным ЦБ, поддержку экспорту оказывали хороший урожай зерновых и диверсификация поставок. Снижение стоимостного объема экспорта товаров замедлилось в I квартале 2024 г. до 7% г/г (IV квартал 2023 г.: -26% г/г)

Одновременно прервалась характерная для 2023 г тенденция роста импорта товаров. В стоимостном выражении импорт примерно стабилен с начала года, однако по отношению к аналогичному периоду прошлого года в 1кв24 снизился на 10%, а в марте спад усилился (-18,2% г/г)). По мнению ЦБ, снижение импорта обусловлено высокими процентными ставками,

накопленными в предыдущие периоды запасами, ослаблением рубля по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, кроме того, импорт могли сдерживать и проблемы с платежами.

Таким образом, внешнеторговый профицит в марте расширился до $16,7 млрд, что стало максимумом с конца 2022 г. А профицит счета текущих операций (СТО) по итогам 1кв24 составил $22 млрд, из которых $13,4 млрд приходятся на март. В апреле ЦБ повысил прогноз профицита счета текущих операций на текущий год с $42 млрд до $50 млрд, на что повлияло повышение прогнозной цены Brentc $80/барр до $85/барр

Однако здесь есть определенные нюансы.

Во-первых, как отметила на пресс-конференции глава ЦБ Э. Набиуллина, лаги между отражением экспорта во внешнеторговой статистике и реальным поступлением валютной выручки, увеличились из-за увеличением сроков в логистике и проведении платежей. По оценке Э. Набиуллиной, это сейчас «около месяца-двух, может, даже ближе к двум месяцам». Поэтому рост экспорта в марте произошел параллельно с увеличением оттока капитала, отражаясь как накопление дебиторской задолженности. По данным ЦБ, вложения резидентов в иностранные активы (исключая резервные активы) увеличились в марте на $15,5 млрд против роста на $4,2 млрд месяцем ранее: это преимущественно отражает лаги в поступлении оплаты за возросший в марте экспорт, т.е. фактически валюта от мартовского экспорта поступит в страну только в мае-июне. При этом продолжается санкционное давление на российских экспортеров (12 апреля Минфин США расширил санкции на российские медь, алюминий и никель, а также, совместно с британским регулятором, запретил торговать этими металлами на лондонской и чикагской биржах), 1 мая в очередной санкционный пакет США вошли новые ограничения для компаний горно-металлургического сектора и энергетики (Арктик СПГ-2). Кроме того, российское правительство приняло решение о дополнительном сокращении добычи и экспорта нефти совокупно на 471 000 барр. в сутки во II квартале 2024 г. в координации с некоторыми странами - участницами ОПЕК+. Риски связаны и с наблюдающимся снижением котировок нефти Brent от локальных максимумов по мере ослабления опасений рыночных участников относительно полномасштабного конфликта в ближневосточном регионе.

Во-вторых, слабость импорта может быть следствием проблем с платежами из России через зарубежные банки. Как известно, в декабре прошлого года в США вступил в силу указ, позволяющий вводить меры против иностранных банков, которые помогают проводить транзакции подсанкционным лицам из России или содействуют поставкам в Россию определенных материалов и оборудования военного или «двойного» назначения. После этого банки Китая, Турции, ОАЭ стали дольше и пристальнее проверять платежи из России и в Россию. По данным «Известий», в конце марта платежи из России перестали принимать ICBC, ChinaConstructionBank (CCB), BankofChina, ChinaCiticBank, IndustrialBank и BankofTaizhou. По данным китайской таможенной статистики, экспорт товаров из Китая в Россию в марте этого года сократился почти на 16% г/г (первое сокращение с середины 2022 г), а всего за 1кв24 показал минимальный рост (2,6% г/г). По данным Минторга Турции, экспорт из Турции в Россию с февраля 2023 по февраль 2024 года сократился на 33%. «Первомайские» санкции США затронули авиакомпанию «Победа», несколько IT компаний, предприятия российского ВПК, а также компании из третьих стран (Турция, ОАЭ, Китай, Азербайджан, Словакия, Бельгия) за помощь России с обходом ограничений в отношении поставок микроэлектроники, станков, деталей. В частности, новые санкции затронут цепочки поставок для продукции завода КАМАЗ. В этих условиях дисбаланс между спросом и предложением товаров, оборудования и комплектующих на внутреннем рынке может усилиться, а конечная стоимость импорта для российских потребителей – увеличиться, что может усилить инфляционное давление.

Бюджетная политика

По предварительным данным Минфина, дефицит федерального бюджета в 1кв2024 г сократился до 607 млрд руб или 0,3% ВВП (против 1474 млрд руб в январе-феврале и 2086 млрд руб в 1кв23). Таким образом, в марте профицит бюджета мог составить 867 млрд руб. Несмотря на ускоренное финансирование расходов в феврале-марте, сокращению дефицита способствует значительный рост нефтегазовых и ненефтегазовых доходов (особенно относительно очень слабой базы 1кв23). Помимо благоприятной конъюнктуры нефтяных цен и роста экономической активности, на доходах 1кв24 сказались и единовременные факторы.

Расходы бюджета за 1кв24 выросли на 20,1% г/г. По данным «Электронного бюджета», по состоянию на 26 апреля расходы составили уже 12,8 трлн руб, что соответствует 35% от утвержденных годовых расходов бюджета (36,7 трлн руб) и 34% от текущей оценки годовых расходов на «электронном бюджете» (37,3 трлн руб). В то же время, в отличие от начала прошлого года, ситуация с бюджетом за 1кв24 складывается вполне благоприятно – нефтегазовые доходы выросли на 79% г/г, ненефтегазовые – на 43% г/г, траектория доходов идет с превышением прогнозов, заложенных в бюджет.

Плановый дефицит федерального бюджета на текущий год установлен в размере почти 1,6 трлн руб (0,9% ВВП). Более высокие, чем заложено в бюджет, темпы роста экономики и более высокая инфляция позволяют собрать сверхплановые ненефтегазовые доходы, которые в соответствии с бюджетным правилом могут быть направлены на финансирование дополнительных расходов бюджета. Однако сохраняется неопределенность по динамике расходов – и в 2022, и в 2023 гг они значительно превысили заложенные в бюджет значения. Кроме того, риски для доходов связаны с возможным ухудшением ценовой конъюнктуры российской экспортной нефти.

Кредитование

Данные ЦБ о развитии банковского сектора показывают, что после некоторого замедления в начале года, в марте рост кредитования ускорился во всех сегментах. Так, рост корпоративного кредитования ускорился до 1,8% м/м (19,3% г/г) после небольшого снижения в январе (-0,1%) и умеренного роста в феврале (+0,6%). ЦБ полагает, что высокий спрос компаний на кредиты мог быть связан с крупными налоговыми выплатами в конце квартала. По предварительным данным, потребительское кредитование в марте ускорилось до ~2,0% м/м (17,3% г/г) с 0,9% в феврале (ЦБ связывает сохраняющуюся высокую потребительскую активность с уверенностью в будущих доходах с учетом ситуации на рынке труда, но другими мотивами могли быть повышенные инфляционные ожидания и опасения девальвации рубля после выборов, а также ажиотажный спрос на автокредиты в марте в ожидании подорожания автомобилей после изменения утильсбора с 1 апреля). Рост ипотеки ускорился до 1,2% м/м после 0,8% м/м в феврале (27,2% г/г) – выдачи росли практически полностью за счет ипотеки с господдержкой (+50%), на которую не влияют высокие рыночные процентные ставки, в то время как выдачи в рыночной ипотеке увеличились лишь на 5%. Правительство в декабре прошлого года заметно ужесточило условия доступа к льготной ипотеке по ставке 8% годовых (по первоначальному взносу, максимальной сумме кредита, количеству кредитов) – это притормозило темпы роста в начале года, но постепенно рынок адаптируется к новым требованиям, к тому же основной программой с господдержкой остается Семейная ипотека по ставке 6%. Существенные изменения в субсидируемой ипотеке ожидаются с июля – безадресная льготная ипотека будет завершена, семейная ипотека будет продлена до 2030 г, но ставка 6% будет доступна только семьям с детьми до 6 лет, к тому же, по словам замминистра финансов И. Чебескова, рассматривается исключение из льготной семейной ипотеки потенциальных заемщиков с высоким уровнем доходов. Также замминистра финансов сообщил, что Минфин обсуждает сворачивание ИТ-ипотеки и готовит предложения по корректировке условий всех льготных ипотечных программ, кроме сельской ипотеки.

В корпоративном кредитовании Минпромторг с 22 апреля ужесточил условия промышленной ипотеки (в частности, по новым кредитам к действующей ставке 3-5% будет применяться надбавка, зависящая от превышения текущей ключевой ставки порогового значения в 10%).

В связи с этим в оставшиеся до июля месяцы ожидается повышенный спрос на субсидируемую ипотеку, что сказывается и на потребкредитовании (кредиты на первоначальный взнос, на ремонт и т.д), но затем темпы роста ипотеки могут существенно замедлиться. По оценке Э. Набиуллиной, после перехода от массовых к адресным программам господдержки доля льготной ипотеки в общих выдачах может снизиться с 75% в марте до 20–30%. Параллельно ЦБ продолжает ужесточать макропруденциальное регулирование и отменяет антикризисные льготы в регулировании норматива краткосрочной ликвидности для системно-значимых банков – эти меры должны внести вклад в замедление роста кредитования. ЦБ в апрельском прогнозе немного повысил прогноз роста кредитования на этот год – до 8-13% против 6-11% в февральском прогнозе, однако это все равно сильное замедление по сравнению с 22,7% в 2023 г.

Макропрогноз

Мы пересмотрели прогноз российской экономики до конца года с учетом динамики экономической активности в 1Q24 и повышаем оценку роста в 2024 г до 2,3-2,8% (прежний прогноз 1,5-1,7%). Новый прогноз учитывает более высокие оценки роста доходов и потребления домохозяйств в условиях стимулирующей бюджетной политики и напряженного рынка труда. На 2025 г мы ожидаем рост ВВП на 1,3-1,5%.

Новый прогноз предполагает более сильную динамику потребительского спроса в этом году (рост расходов на конечное потребление домохозяйств на 2,5-3% после 6,5% в 2023 г) на фоне все еще высоких темпов роста зарплат, социальных и «военных» выплат со стороны государства, доходов от предпринимательства. Рост инвестиций в основной капитал замедлится после очень высоких темпов 2022 и 2023 гг (6,7% и 9,8%, соответственно) на фоне высоких процентных ставок в экономике, неопределенности с ожидаемым повышением налоговой нагрузки, участившихся случаев изъятия активов, полученных при приватизации, усложнившихся условий импортных поставок.

Стоит отметить, что в прошлом году на увеличение валового накопления должно было прийтись около 3,7 п.п. в росте ВВП, и он почти поровну распределяется между валовым накоплением основного капитала (1,8 п.п.) и приростом запасов (1,9 п.п.), и такой прирост запасов не является типичным. Мониторинг ЦБ показывает, что инвестиционная активность предприятий остается на высоком уровне. Однако опрос Института имени Столыпина и Института комплексных стратегических исследований показал, что «большинство предпринимателей не наблюдает расширения инвестиционных возможностей» и считает, что для активизации инвестиций необходимы налоговые стимулы, повышение доступности заемных средств, защита прав предпринимателей и дальнейшее снижение административной нагрузки. В то же время госинвестиции и частные инвестиции в поддерживаемые государством проекты

продолжат вносить вклад в инвестиционную активность. В феврале замглавы Минэкономразвития сообщал, что из ФНБ в этом году планируется профинансировать инвестпроекты на 880 млрд руб., но в конце апреля министр экономики М. Решетников сказал, что ФНБ пополняется активнее, чем ожидалось при планировании бюджета 2024–2026 годов, поэтому Минэкономразвития считает возможным вернуться к вопросу выделения дополнительных ресурсов из ФНБ на финансирование проектов.

Несмотря на лучшую, чем ожидалось, динамику экономических индикаторов в начале года и результаты опросов бизнеса и потребителей, экономический прогноз на год сохраняет высокую степень неопределенности.

Мы полагаем, что до конца года часть факторов, поддерживавших сильную экономическую активность в начале года, может ослабеть, что приведет к замедлению роста ВВП. Прежде всего, это стимулирующий эффект спроса со стороны государства, который, скорее всего, будет сокращаться – в том числе за счет ужесточения доступа к льготным программам кредитования. В этих условиях жесткость денежно-кредитных условий (ЦБ не исключает сохранение ключевой ставки на уровне 16% до конца года и даже ее повышение) может проявляться более ощутимо, оказывая сдерживающее влияние на внутренний спрос.

Второй фактор – как сообщает Росстат, по оценкам руководителей предприятий, дефицит персонала в организациях остается одной из основных причин, препятствующих выполнению производственных планов.

Третий фактор – негативное влияние усиливающегося санкционного давления и экспортного контроля со стороны западных стран на показатели российской внешней торговли (как экспорта, так и импорта). В частности, если проблемы с платежами через банки крупнейших торговых партнеров РФ затянутся, это может привести к снижению доступности импортного промышленного оборудования, комплектующих, что может негативно отразиться на выпуске (по крайней мере, временно).

По нашим оценкам, пик инфляции в годовом выражении будет пройден во 2кв24 или в июле – мы ожидаем, что он составит около 8% г/г. Высокие значения инфляции в годовом выражении во 2кв связаны с очень низкой базой инфляции весны прошлого года. А вероятное сохранение ее вблизи максимальных значений в июле объясняется индексацией тарифов ЖКХ с 1 июля 2024 г., в среднем по стране оно составит 9,8%. В июле прошлого года индексации не было, она в последний раз проводилась в декабре 2022 г. Затем мы ожидаем постепенного снижения годовой инфляции, до 5-5,5% к концу года.

На замедление инфляции работает высокая ключевая ставка ЦБ, ожидаемое сокращение льготных программ кредитования и увеличение профицита счета текущих операций, способствующее укреплению курса рубля (впрочем, мы полагаем, что оно носит временный характер). Против – влияние бюджетной политики, дефицитный рынок труда, продолжающееся ужесточение санкционных ограничений, которое сказывается и на замедлении и сокращении притока валюты в страну, и на затруднениях импортных поставок, и на росте транзаконных издержек. В итоге внутренний спрос продолжает расти быстрее возможностей увеличения предложения, что затрудняет замедление инфляции с повышенных уровней.

Главные факторы неопределенности

1. Как изменятся параметры **бюджетно-налоговой политики**? Основная неопределенность связана с изменением параметров бюджета на ближайшие годы в связи с дополнительными расходами на реализацию президентского послания (оценка А. Силуанова – более 1 трлн руб в год в течение 6 лет) и связанными с этим изменениями в налоговой политике. Ожидаемые изменения – более выраженная прогрессивная шкала НДФЛ и повышение налога на прибыль, однако важны конкретные условия. Возможные последствия – перераспределение части потребления от состоятельных граждан и среднего класса к наименее обеспеченным; перераспределение от частного потребления и инвестиций к общественным инвестициям

(инфраструктура, технологии, транспорт, здравоохранение, подготовка кадров и т.д.). Кроме того, текущие параметры 3-летнего бюджета предполагают, что после значительного увеличения расходов в текущем году (из них расходы по статье «Национальная оборона» увеличиваются на 68%), в 2025-26 гг они несколько снизятся. С учетом продолжающегося военного конфликта это выглядит маловероятным. Изменения будут относиться к будущим годам, но они учитываются экономическими агентами уже в текущих решениях, в т.ч. влияют на инфляционные ожидания и стоимость «длинных денег» в экономике.

2. Как изменятся **внешнеторговые условия**? Ситуация в мировой экономике пока складывается лучше ожиданий на начало года, МВФ отметил ее «удивительную устойчивость» к ужесточению ДКП мировых центробанков и другим вызовам. Впрочем, тренд на замедление инфляции приостановился, а рост мировых цен на нефть и более длительные маршруты транспортировки товаров из-за нападений хуситов на суда в Красном море увеличивают инфляционные риски. Мировые цены на нефть выросли с начала года, в т.ч. за счет геополитической премии в цене из-за ближневосточного конфликта, что способствовало увеличению российского экспорта. В то же время продолжающееся расширение санкций (с начала года США ввели дополнительные ограничения по российским алмазам, цветным металлам, по сообщениям СМИ, готовящийся 14-й пакет санкций ЕС может включать рестрикции для российского СПГ и танкерного флота), усиливающийся экспортный контроль США и ЕС за ввозом в Россию из третьих стран санкционных товаров двойного назначения, указ президента США, упрощающий применение вторичных санкций к зарубежным банкам за участие в таких операциях. Это уже привело к дополнительным затруднениям в международных платежах в Россию и из России, увеличению временных лагов притока в страну валюты от экспорта и сокращению импортных поставок, в т.ч. из Китая и Турции. Высшее руководство США все более жестко требует от Китая не поставлять в Россию оборудование и технологии, которые могут использоваться в ВПК, угрожая санкциями против китайских банков и компаний в противном случае. Вполне возможно, что и в этот раз будут найдены обходные пути, которые все же должны привести к дополнительным транзакционным и логистическим расходам. Если ограничения со стороны импорта будут нарастать, они могут затормозить рост потребления и в большей степени – производства и инвестиций.

3. Когда ЦБ перейдет к снижению ключевой ставки? По мнению ЦБ, инфляционное давление постепенно ослабевает, но пока нельзя сказать, что замедление инфляции устойчиво. В новом базовом сценарии ЦБ в этом году ВВП вырастет сильнее, а инфляция будет снижаться несколько медленнее, чем ожидалось в феврале. Поэтому, по мнению регулятора, возвращение инфляции к цели вблизи 4% потребует более продолжительного периода поддержания жестких денежно-кредитных условий – прогноз средней ключевой ставки на этот и будущий год были повышены (на 2024 г с 13,5-15,5% до 15-16%, а на 2025 г с 8-10% до 10-12%). По словам Э. Набиуллиной, ЦБ ожидает, что со 2кв24 экономика начнет переходить к более сбалансированным темпам роста, сокращая «перегрев», что позволит вернуть инфляцию к уровням, близким к цели, уже к концу этого года. Такое развитие событий предполагает начало снижения ключевой ставки во втором полугодии. Однако при слишком медленной дезинфляции ЦБ не исключает сохранения ключевой ставки на текущем уровне до конца года, а если ситуация будет развиваться не по базовому сценарию, и снижение инфляции остановится – не исключает даже повышения ставки. Мы пока ожидаем постепенное начало снижения ключевой ставки в июле или сентябре с выходом на 13-14% в конце года, однако в случае недостаточно быстрого снижения инфляционного давления со стороны спроса вероятно более позднее начало снижения ставки, при котором она к концу года останется близка к текущему уровню. С учетом длительных временных лагов в ДКП, действие жестких денежно-кредитных условий будет проявляться в экономике в течение нескольких кварталов, поэтому чем дольше реальная ключевая ставка будет оставаться на исторически очень высоком уровне, тем больше она может

повлиять на замедление роста экономики в будущем году, когда, как ожидается, бюджетная политика должна стать менее стимулирующей.

Возможные траектории ключевой ставки, исходя из прогноза ЦБ от 26.04.2024 г

Среднесрочные ограничения для роста экономики связаны с сокращением возможностей бюджета для сопоставимого по масштабам стимулирования экономики, рестрикциями доступа к иностранным передовым технологиям и оборудованию, внешним рынкам капитала, повышенным уровнем экономической и политической неопределенности, сложной демографической ситуацией.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Ульяновской области

15 апреля на заседании штаба по комплексному развитию Ульяновской области с отчетом выступил министр экономического развития и промышленности региона Николай Зонтов. По итогам первых месяцев 2024 года индекс промышленного производства Ульяновской области продолжает расти и составляет 124,6% (в ПФО — 108,7%, а в России — 106,6%).

«Действительно, отгрузка товаров собственного производства за январь-февраль также бьет хороший, рекордный показатель и составляет 143% по отношению к показателям прошлого года», — Николай Зонтов.

По-прежнему самый весомый вклад в формирование индекса вносит обрабатывающая промышленность — он составляет 130,6%. Также хорошо идет энергетика, она растет с показателем 106,7%.

В обработке основными драйверами развития являются производство автотранспортных средств, пищевых продуктов, металлических изделий, компьютеров, электронных и оптических изделий. По некоторым из них показатели по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли в два раза.

«Вторым важным направлением для нас является сельское хозяйство. И, в отличие от перерабатывающей промышленности, которая набрала высокие темпы в первые два месяца, в сельском хозяйстве наблюдается структурная перестройка, сопровождающаяся и позитивными, и негативными тенденциями. С одной стороны, отмечается рост надоев молока, производства куриных яиц. С другой стороны, сократилось производство мяса свинины и есть снижение объемов реализации зерна», — отметил министр.

Оборот розничной торговли составил 42,5 миллиарда рублей. Практически по всем позициям наблюдается рост потребления, что привело к снижению товарных запасов. В то же время быстро растут объемы оптовой торговли с показателем 115%.

За февраль потребительские цены выросли всего на полпроцента. Темпы инфляции, по сравнению с прошлыми годами, замедлились.

Незначительно снизились цены на мебель, средства связи, радиотовары и бытовую технику. Также подешевела молочная продукция, масло и жиры, рыбопродукты, сахар, макароны и крупа.

«Несмотря на то, что ярмарочная торговля снижается в пользу торговых сетей, проводимые продовольственные ярмарки продолжают оставаться важным инструментом сдерживания цен на продукты», — прокомментировал министр.

За первые два месяца текущего года было сдано 575 жилых домов общей площадью 88,7 тысяч квадратных метров.

Все более заметную роль в экономике Ульяновской области играет малый и средний бизнес. На 10 апреля текущего года на территории региона действует почти 44,5 тысячи субъектов малого и среднего бизнеса. Численность занятых увеличивалась в течение всего 2023 года, и за 4 месяца текущего года их общее количество составляет 198 300 человек. 62 188 человек зарегистрированы в Ульяновской области как самозанятые.

Среднемесячная зарплата в Ульяновской области сейчас — 50 591 рубль. Мы находимся на 10 месте в ПФО. От 9 места, которое занимает Чувашская республика, нас отделяет 221 рубль, а от 8 места, Саратовской области, 365 рублей.

Самые высокие зарплаты отмечают в Чердаклинском, Цильнинском районах, а также в Ульяновске, Новоульяновске и Димитровграде.

В Ульяновской области до сих пор сохраняются рекордно низкие показатели безработицы. Она составляет всего 2,2%. На предприятия ОПК требуется почти 2,5 тысячи человек.

Демографическая ситуация в регионе характеризуется скорее негативно: на 1% снизилась рождаемость, а смертность увеличилась на 14%. Поэтому естественная убыль населения увеличилась на 27,5%. В январе число браков также уменьшилось на 6%, а число разводов увеличилось на 14,6%.

«Это небольшие месячные колебания, но обратить на них внимание все же необходимо. Предлагаем взять на особый контроль ситуации в таких отраслях, как животноводство, строительство, демографическая ситуация», — сказал Николай Зонтов.

2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок загородной недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков под жилое строительство;
- рынок земельных участков под строительство коммерческой недвижимости:
- рынок земельных участков под строительство производственно-складских объектов;
- рынок земельных участков под строительство объектов торговли и придорожного сервиса;
- рынок земельных участков под строительство офисных и административных зданий.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 4. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный участок, здания, сооружения, предприятия, помещения, многолетние насаждения, вещные права и иные объекты
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Жилое, торговое, административное, производственно-складское
Степень готовности к эксплуатации	Объекты капитального строительства, незавершенное строительством, новое строительство
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов,

Признак классификации	Виды рынков
принадлежность	общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Согласно документам, на объект оценки, и фактическому использованию объекта, Объект оценки, представляет собой Здание управления, расположенное в ближайшем расположении к основным автомагистралям города, в районе высокого пешеходного и автомобильного трафика.

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически использующееся на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: A, B, C, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Стрит-ритейл – формат, в который попадают самые разнообразные помещения. Единой системы классификации, по аналогии с классификацией торговых центров, на этом рынке нет.

Уличная торговля – исторически самый первый формат ведения торгового бизнеса. Но сам формат стрит-ритейла (что в переводе и значит «уличная торговля») возник относительно недавно. Собственной классификации для объектов стрит-ритейла, как было упомянуто выше - нет, на сегодняшний день не существует, хотя, разумеется, в своей работе участники рынка разграничивают помещения по ряду параметров. Преимущественно, объекты стрит-ритейла можно разделить на три уровня по ценовой категории: торговые марки класса «люкс» (известные, дорогие, мировые бренды), «премиум» (также известные и популярные марки, но

по стоимости несколько ниже), и марки среднего и выше среднего уровня (наиболее доступные широкому кругу покупателей).

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе не продуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящихся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских помещений на рынке продажи и аренды Ульяновской области.

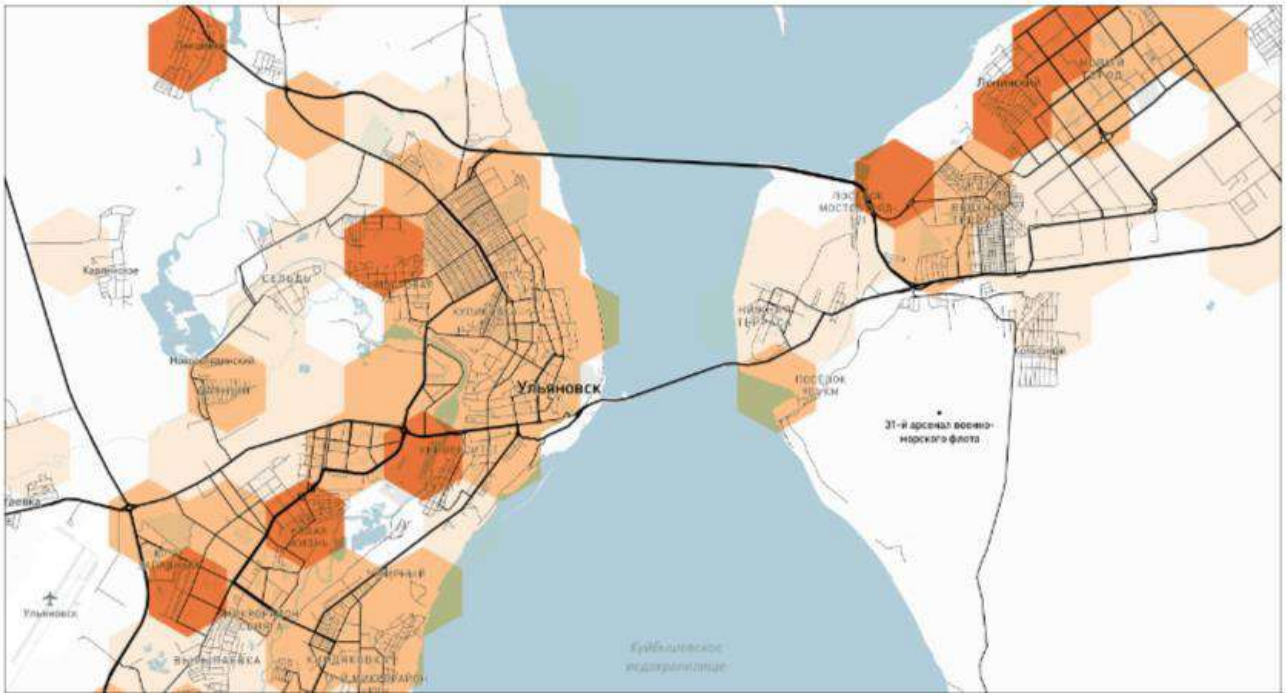
Вывод: Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости: помещение свободного назначения

2.7. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Продажа

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 24 800 руб. за 1 кв.м, от 24 800 до 74 600 руб. за 1 кв.м и свыше 74 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/, картографическая основа: https://www.mapbox.com/

В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Ульяновска в период январь 2024 - февраль 2024 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 17 400 до 343 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 70 000 руб., а среднее 86 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 20 900 руб. до 181 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 66 700 руб., среднее значение предложений 77 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Ульяновска составил от 8 100 руб. до 160 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 45 400 руб., а

среднее значение находится на уровне 56 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 3 100 руб., максимальной 44 200 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 15 500 руб., а средняя цена предложения 16 900 руб. за 1 кв.м с НДС.
Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	17 400	41 400	70 000	86 700	118 200	343 300
Офисные	20 900	43 100	66 700	77 800	100 000	181 800
ПСН	8 100	26 100	45 400	56 800	80 000	160 000
Пром/склад	3 100	9 900	15 500	16 900	22 100	44 200

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Ульяновска зафиксирован в Заволжском районе, медиана составила 81 100 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана цен находится на уровне 30 000 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Ульяновска лидирует Заволжский район, медиана цены предложения в период январь 2024 - февраль 2024 составила 140 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Засвияжском районе города, медианное значение цены там составляет 58 100 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ценой предложения 50 000 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Заволжском районе, медиана находится на уровне 35 100 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Ленинском районе, медиана цены предложения на уровне 25 600 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимость с медианой цен 11 600 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Заволжском районе города.
Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

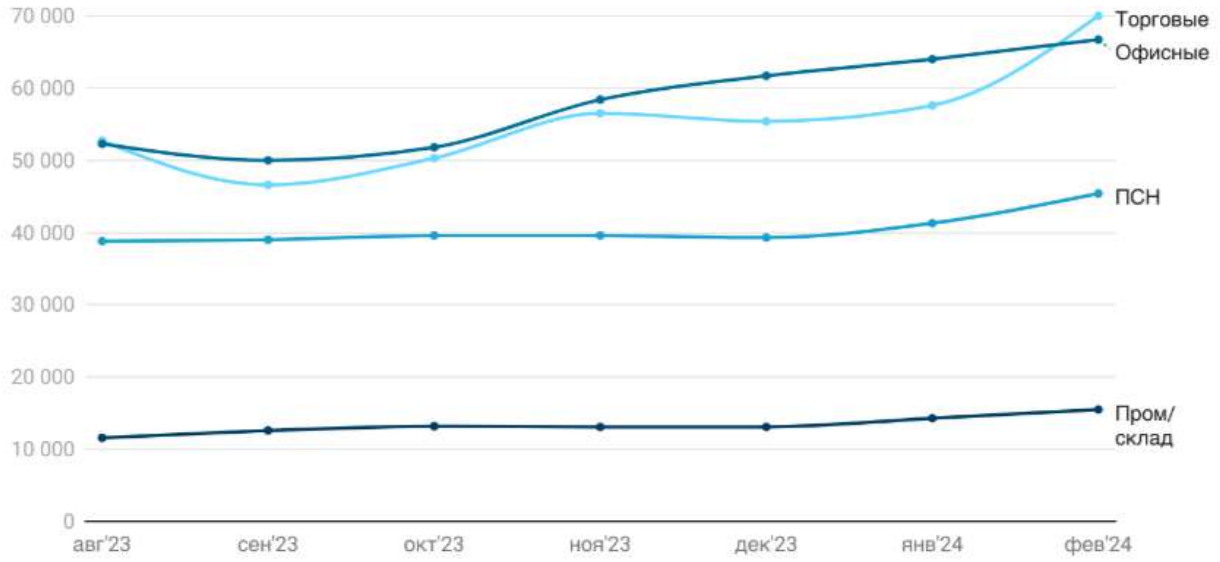
Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	30 000	60 100	42 800	16 900
Заволжский	81 100	140 000	35 100	11 600
Засвияжский	58 300	58 100	46 400	16 600
Ленинский	64 100	61 700	50 000	25 600

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Ульяновска за прошедшие месяцы.

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 46 600 до 70 000 руб./кв.м, с усредненным значением 55 585 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 50 000 до 66 700 руб./кв.м, со средним уровнем 57 842 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 38 800 до 45 400 руб./кв.м, усредненное значение составило 40 428 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 11 600 до 15 500 руб./кв.м, со средней величиной 13 342 руб./кв.м.

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

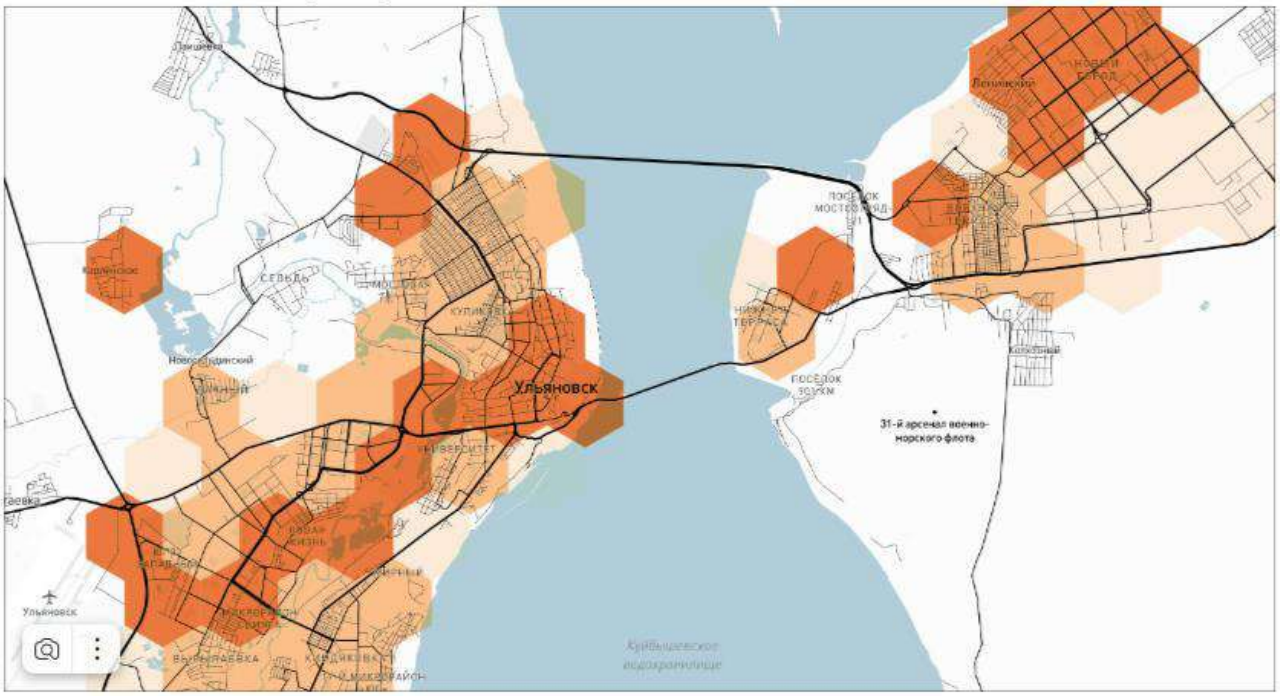
Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 40 000 - 50 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 40 000 - 50 000, помещения свободного назначения в диапазоне 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 0 - 10 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/ Аренда

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 3 000 руб. за 1 кв.м/год, от 3 000 до 5 100 руб. за 1 кв.м/год и свыше 5 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/, картографическая основа: https://www.mapbox.com/
В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Ульяновска в период январь 2024 - февраль 2024 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 000 до 25 500 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 8 900 руб., а среднее значение 9 500 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 2 500 руб. до 12 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 5 000 руб., среднее значение составило 5 400 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 1 400 руб. до 14 400 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 5 400 руб., а среднее значение составило 6 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 400 руб., максимальной 8 300 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 2 500 руб., средняя ставка аренды 2 900 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.
Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3 000	6 000	8 900	9 500	12 000	25 500
Офисные	2 500	3 600	5 000	5 400	6 500	12 400
ПСН	1 400	3 600	5 400	6 100	8 200	14 400
Пром/склад	400	1 800	2 500	2 900	3 500	8 300

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Заволжском районе, медианное значение составило 9 615 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 8 000 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинский район, медианный уровень ставки в период январь 2024 - февраль 2024 составил 5 956 руб./кв.м/год

без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Железнодорожном, Засвияжском районах города, медиана ставок там составляет 3 500 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Засвияжском районе с медианной ставкой аренды 6 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана составила 3 500 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Ленинском районе, медианное значение находилось на уровне 3 940 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 2 000 руб./кв.м/год без НДС расположены в Железнодорожном районе города.

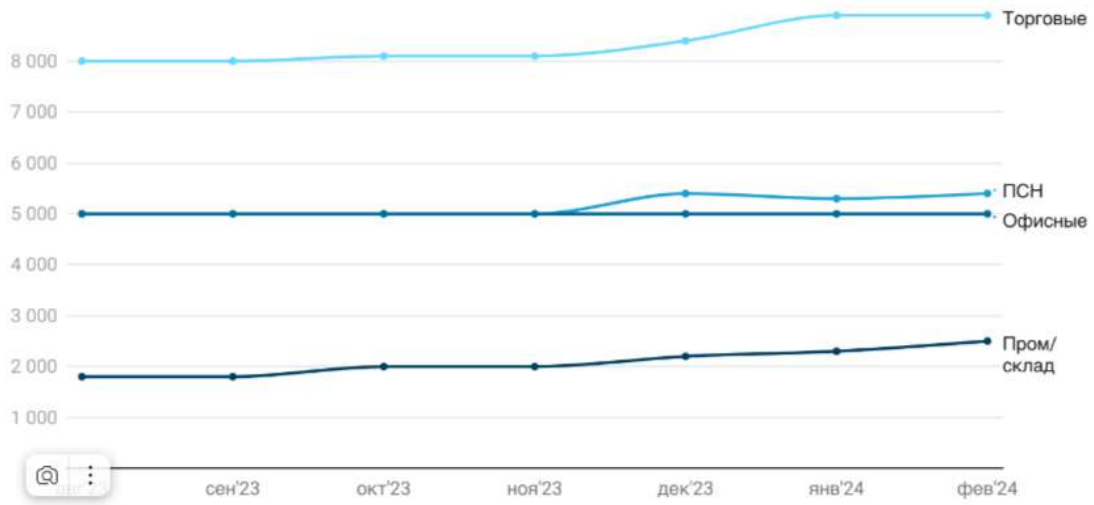
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	8 000	3 500	3 500	2 000
Заволжский	9 615	5 000	5 742	2 495
Засвияжский	9 000	3 500	6 000	2 500
Ленинский	8 040	5 956	5 500	3 940

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

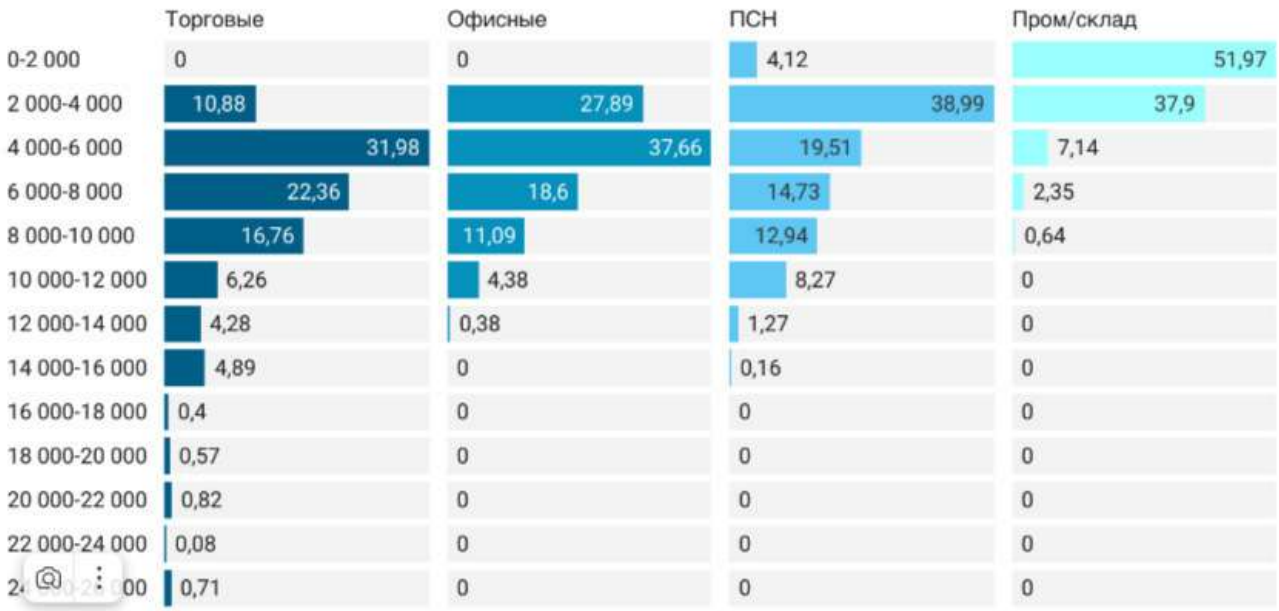
Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 8 000 до 8 900 руб./кв.м/год, с усредненным значением 8 342 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 5 000 до 5 000 руб./кв.м/год, со средним уровнем 5 000 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 5 000 до 5 400 руб./кв.м/год, средний уровень составил 5 157 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 1 800 до 2 500 руб./кв.м/год, со средней величиной 2 085 руб./кв.м/год.

Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/
На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 4 000 - 6 000, помещения свободного назначения в диапазоне 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 0 - 2 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.
Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %



	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-2 000	0	0	4,12	51,97
2 000-4 000	10,88	27,89	38,99	37,9
4 000-6 000	31,98	37,66	19,51	7,14
6 000-8 000	22,36	18,6	14,73	2,35
8 000-10 000	16,76	11,09	12,94	0,64
10 000-12 000	6,26	4,38	8,27	0
12 000-14 000	4,28	0,38	1,27	0
14 000-16 000	4,89	0	0,16	0
16 000-18 000	0,4	0	0	0
18 000-20 000	0,57	0	0	0
20 000-22 000	0,82	0	0	0
22 000-24 000	0,08	0	0	0
24 000-26 000	0,71	0	0	0

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

2.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

3.4.1. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ

Передаваемые имущественные права на улучшения

Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость.

Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на арендную ставку объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.

Информация о величине влияния данного фактора для земельных участков сельскохозяйственного назначения на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», табл. 10, стр. 82, Нижний Новгород, 2022 г., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», приведена на рисунке ниже.

Таблица 5. Размер скидки на состав передаваемых прав

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Ограничения (обременения) прав

В случае наличия обременений величина арендной ставки объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения. Корректировки на наличие обременений рассчитываются индивидуально для каждого объекта, в зависимости от их состава и объема.

3.4.2. УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ СОСТОЯВШЕЙСЯ ИЛИ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ

Нетипичные условия финансирования

Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования и рассматривается индивидуально.

3.5.3. УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Нетипичные условия сделки

К нетипичным условиям сдачи в аренду относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и

т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий сдачи в аренду и рассматривается индивидуально.

3.4.4. УСЛОВИЯ РЫНКА

Время продажи (аренды)

Рыночные условия определяют изменение цен за период времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Этот период может составлять от одного месяца до нескольких лет. Поэтому корректировка на рыночные условия представляет собой приведение к дате оценки цены объекта-аналога путем введения индексов инфляции, отражающих соотношение рыночных цен каждого года к предыдущему году. Если продажа объекта-аналога предшествует дате оценки, его цена умножается на индекс инфляции, и наоборот, если дата оценки предшествует дате продажи объекта-аналога, его цена делится на индекс инфляции. Оптимальным индикатором состояния рынка является перепродажа одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими параметрами. В случае отсутствия подобных данных следует использовать продажи аналогичных объектов на одном и том же рынке.

Объекты-аналоги были выставлены на рынок не более чем за 5 месяцев до даты оценки (средний срок экспозиции)[3]что исключает необходимость корректировки на рыночные условия.

Скидка к цене предложения

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи. Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

Размером корректировки было рассчитано значение величины корректировки на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подред. ЛейфераЛ.А, 2021 г. В условиях высоких рисков экономического кризиса и снижения арендных ставок и удельной цены офисно-торговой недвижимости, сложившихся в свете последних событий, Оценщиком было принято решение принять расширенный интервал корректировки на уторговывание.

[3]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2774-srokilikvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda

Рисунок 2. Размер скидки на уторговывание

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizh...

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных и других общественных** помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,85	0,84	0,78
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,86
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	**Офисных и других общественных** помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

01.10.2023

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

3.4.5. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА

Адрес расположения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра, относительно административных округов;
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- доступ к объекту (расположение на закрытой территории/свободный доступ);
- расположение относительно красной линии.

Расположение относительно местонахождения в пределах города (престижности района).

Престижность района является одним из основополагающих факторов, влияющих на цену 1 кв. м помещения.

Размером корректировки было рассчитано среднее значение величины корректировки на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А, 2021 г., таб. №№27,28,29, стр. 106-108.

Классификация типовых территориальных зон

1. Типовые зоны в пределах города	Код
Центр города	I
Центр деловой активности	II
Индивидуальные жилые дома	III
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	IV
Окраины города	V
Промзоны	VI
Зоны автомагистралей	VII

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов (удельная цена/арендная ставка)

Таблица 27

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,74	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,75	0,86
Окраины города	0,74	0,67	0,81
Промзоны	0,77	0,70	0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,75	0,88
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,75	0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,75	0,86
Окраины города	0,74	0,67	0,81
Промзоны	0,76	0,69	0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,76	0,88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., 2021 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 28

цены		аналог						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	**1,00**	1,14	1,25	1,25	1,35	1,30	1,22
	II	0,88	**1,00**	1,10	1,10	1,19	1,14	1,07
	III	0,80	0,91	**1,00**	1,00	1,08	1,04	0,98
	IV	0,80	0,91	1,00	**1,00**	1,08	1,04	0,98
	V	0,74	0,84	0,93	0,93	**1,00**	0,96	0,90
	VI	0,77	0,88	0,96	0,96	1,04	**1,00**	0,94
	VII	0,82	0,93	1,03	1,03	1,11	1,06	**1,00**

Таблица 29

ставки		аналог						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	**1,00**	1,14	1,23	1,23	1,35	1,32	1,22
	II	0,88	**1,00**	1,09	1,09	1,19	1,16	1,07
	III	0,81	0,92	**1,00**	1,00	1,09	1,07	0,99
	IV	0,81	0,92	1,00	**1,00**	1,09	1,07	0,99
	V	0,74	0,84	0,91	0,91	**1,00**	0,97	0,90
	VI	0,76	0,86	0,94	0,94	1,03	**1,00**	0,93
	VII	0,82	0,93	1,01	1,01	1,11	1,08	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., 2021 г.

3.4.6. Доступ к объекту

Данная корректировка применяется для производственно-складских объектов, для которых проходимость является ценообразующим фактором.

Для определения корректировки оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А, 2021 г., таб. №46, стр. 132.

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,95

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., 2021 г.

3.4.7. Наличие ограждения

Данная корректировка применяется для производственно-складских объектов, для которых наличие ограждения является ценообразующим фактором.

Для определения корректировки оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А, 2021 г., таб. №50, стр. 136.

Рисунок 3. Корректировки на наличие ограждения (копия данных источника)

Таблица 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,07	1,07	1,08
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., 2021 г.

3.4.8. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Площадь объекта

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят на рынке дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объекты, поэтому в цены аналогов, отличающихся по площади от объекта оценки, вносились соответствующие корректировки на площадь.

Размер корректировки был рассчитан на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А, 2021 г., табл. №58,59 стр. 167.

Рисунок 8. Значения корректировок на площадь

Таблица 58

г. Москва (цены)								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	**1,00**	1,11	1,20	1,43	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,90	**1,00**	1,08	1,29	1,45	1,58	1,64
	500-1000	0,83	0,92	**1,00**	1,19	1,34	1,46	1,51
	1000-5000	0,70	0,78	0,84	**1,00**	1,12	1,22	1,27
	5000-10000	0,62	0,69	0,75	0,89	**1,00**	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,63	0,69	0,82	0,92	**1,00**	1,04
	>20000	0,55	0,61	0,66	0,79	0,88	0,96	**1,00**

Таблица 59

г. Москва (арендные ставки)								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	**1,00**	1,11	1,19	1,41	1,58	1,71	1,77
	300-500	0,90	**1,00**	1,08	1,28	1,43	1,55	1,61
	500-1000	0,84	0,93	**1,00**	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,71	0,78	0,85	**1,00**	1,12	1,21	1,26
	5000-10000	0,63	0,70	0,76	0,90	**1,00**	1,09	1,13
	10000-20000	0,58	0,64	0,70	0,82	0,92	**1,00**	1,04
	>20000	0,56	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., 2021 г.

Этаж расположения

Для объектов, являющихся отдельно стоящими многоэтажными зданиями данный фактор, не является ценообразующим.

В случае рассмотрения в качестве аналогов объектов со значительными различиями в распределении площади по этажам или объектов, расположенных на различных этажах, вводится корректировка.

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimos...

– отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений,

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,81	**0,74**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,93	**0,87**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	**0,89**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,95	**0,86**
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,94	**0,85**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,00	**0,94**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	**1,02**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	**0,96**
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,91	**0,85**
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	**0,86**
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	**0,84**
	Б. При аренде объектов:			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,84	**0,79**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,94	**0,90**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,93	**0,88**
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,91	**0,86**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	**1,02**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,02	**0,96**
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,91	**0,86**
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	**0,88**
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,91	**0,85**

01.10.2023

Материал стен

Данная корректировка применяется для производственно-складских объектов, для которых материал стен является ценообразующим фактором.

Корректировка для производственно-складской недвижимости определялась по данным «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А, 2021 г., таб. №№87,88, стр. 186 которые приведены ниже.

Рисунок 10. Корректировки на материал стен производственно-складских объектов (копия данных источника)

Таблица 87

г. Москва и Московская область				
цены		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	**1,00**	1,23	1,49
	сэндвич-панели	0,81	**1,00**	1,21
	металлические	0,67	0,83	**1,00**

Таблица 88

г. Москва и Московская область				
арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	**1,00**	1,22	1,52
	сэндвич-панели	0,82	**1,00**	1,24
	металлические	0,66	0,80	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., 2021 г.

Тип Объекта

В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Зависимость цен и арендных ставок производственно-складских объектов от типа объекта («Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А, 2021 г.), табл. 67, стр. 172:

Рисунок 11. Корректировки на объекты производственно-складского типа (копия данных источника)

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,94

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., 2021 г.

Тип парковки

Для крупных городов существенным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является возможность и условия для парковки личного автотранспорта как самих работников, так и посетителей.

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов

улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.[4]

Объекты, обладающие хорошими условиями для парковки, стоят дороже, а арендная плата за пользование такими объектами выше, чем для объектов, имеющих ограниченные условия парковки (стихийная парковка). Становится очевидной необходимость проведения корректировки на данный фактор.

Расчет величины корректировки был проведен на основе данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.

Зависимость цен и арендных ставок производственно-складских объектов от наличия парковки («Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складскаянедвижимостьисходныетипыобъектов. Корректирующиекоэффициентыискидкидлясравнительногоподхода», подред. ЛейферaЛ.А, 2021 г., таб. №170, стр. 243:

Рисунок 12. Корректировки на тип парковки производственно-складских объектов (копия данных источника)

Таблица 170

г. Москва и Московская область				
цены/арендные ставки		Аналог		
		закрытая парковка	открытая парковка	парковка отсутствует
Объект оценки	закрытая парковка	1,00	1,05	1,10
	открытая парковка	0,95	1,00	1,04
	парковка отсутствует	0,91	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., 2021 г.

Наличие отопления

Наличие отопления оказывает влияние на стоимость и величину арендной ставки производственно-складской недвижимости. Зависимость цен и арендных ставок производственно-складских объектов от наличия отопления («Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А, 2021 г., таб. №№75,76, стр. 180):

Рисунок 13. Корректировки на наличие отопления

[4] *«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)*

Таблица 75

г. Москва и Московская область			
цены		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,30
	отопление отсутствует	0,77	1,00

Таблица 76

г. Москва и Московская область			
арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,24
	отопление отсутствует	0,80	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., 2021 г.

Физическое состояние здания

Поправка на физическое состояние производственно-складских зданий применена согласно данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А, 2021 г., таб. №№149,150, стр. 215.

Таблица 6. Матрица корректировок для цен/арендных ставок

Таблица 149

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,24	1,77
	удовл.	0,81	**1,00**	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	**1,00**

Таблица 150

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,23	1,73
	удовл.	0,81	**1,00**	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., 2021 г.

Состояние отделки

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

3.4.7. СОСТАВ РАСХОДОВ

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022.

Состав коммунальных и эксплуатационных расходов представлены в табл. №24, стр. 77

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,2%	6,3%	8,1%
Водоснабжение и канализация	3,0%	2,6%	3,5%
Отопление	7,0%	5,6%	8,5%
Итого коммунальные платежи:	**17,2%**	**14,5%**	**20,1%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,7%	2,2%	3,2%
Интернет и средства связи	2,0%	1,6%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,7%	4,0%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,6%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи:	**11,1%**	**9,1%**	**13,2%**
Итого типовые операционные расходы арендатора	**28,3%**	**21,2%**	**33,3%**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Состав операционных расходов представлен в табл. № 42, стр. 105.

Таблица 42

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	11,9%	27,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	21,8%	13,8%	29,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	13,6%	31,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	9,5%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	12,6%	28,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Ставка доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2022. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022, табл. 29, стр. 50.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	13,4	12,5	7,5	17,5
2	г. Санкт-Петербург	12,9	12,5	7,5	16,3
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,2	12,5	7,5	17,5
4	города с численностью населения менее 1 млн. человек	11,4	12,5	7,5	17,5

Источник информации: " Справочника оценщика недвижимости-2022. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022

Процента недозагрузки

Процент недозагрузки объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного Справочника оценщика недвижимости-2022. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022, табл. 31, стр.52.

Рисунок 14. Значение процента заполняемости помещений при сдаче в аренду и границы интервалов

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	68,9	67,5	60,0	75,0
2	г. Санкт-Петербург	74,2	75,0	60,0	85,0
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	68,5	60,0	60,0	75,0
4	города с численностью населения менее 1 млн. человек	67,7	60,0	60,0	75,0

Источник информации: " Справочника оценщика недвижимости-2022. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022

3.4.8. ДРУГИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ (ЭЛЕМЕНТЫ), ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ

Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий и рассматривается индивидуально.

2.2. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

1. Динамика рынка

Рынок показывает отсутствие значимой динамики. Однако число сделок стабильно. Оцениваемый объект имеет нормальную ликвидность.

2. Спрос

Сопоставимые объекты пользуются стабильным спросом, превышающим предыдущий период, но ожидается его снижение в дальнейшем.

3. Предложение

Предложение сопоставимых объектов достаточно, превышает спрос.

4. Объем продаж

Объемы продаж сопоставимых объектов снижаются.

5. Емкость рынка

Рынок имеет достаточную емкость, число сделок достаточно.

6. Мотивации покупателей и продавцов

Мотивация покупателей – собственные нужды (инвестиционная составляющая невелика или отсутствует). Мотивация продавцов – извлечение прибыли или потребность в финансовых средствах.

7. Ликвидность

Рассматриваемый сегмент рынка имеет среднюю ликвидность.

8. Колебания цен на рынке оцениваемого объекта

По различным данным колебания незначительны.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

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

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.[5]

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.[6]

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.[7]

Анализ наиболее эффективного использования[8] выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

• анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;

• проверка юридической допустимости отобранных вариантов;

• проверка физической возможности отобранных вариантов;

• оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;

• выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;

• формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям.

Юридическая законность. Базируется на общественных юридических ограничениях, обусловленных правилами зонирования территории, градостроительными кодексами, законодательством в области окружающей среды и другими действующими нормативно-правовыми актами, а также на частных ограничениях, привносимых застройщиками и переходящими от владельца к владельцу.

Физическая возможность. Необходимость рассмотрения данного критерия в качестве одного из определяющих при определении варианта наиболее эффективного использования связано с

[5] *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». П.4, пп. 13*
[6] *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». П.4, пп. 14*
[7] *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». П.4, пп. 21*
[8] *Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интерррреклама.*

такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал конструкций), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования оцениваемого объекта для одного из рассматриваемых ниже вариантов функционального использования.

Финансовая осуществимость. Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная стоимость. Соответствие/несоответствие каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по данному критерию определяется итогом рассмотрения критерия «наибольшая вероятность» и определяет единственно возможный вариант использования объекта оценки, который обеспечивает единственно возможную максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Для определения наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ объекта в соответствии с вышеперечисленными критериями. Результаты проведенного анализа приведены в таблице.

Таблица 7. Определение факторов наиболее эффективного использования

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	ПСН	Производственно-складское
Правовая обоснованность	+	+	+	+
Физическая возможность	+	+	+	+
Финансовая оправданность	-	-	+	-
Максимальная эффективность	-	-	+	-
Вывод о наиболее эффективном использовании	***2***	***2***	***4***	***2***

Источник: расчеты оценщика

Выводы: Принимая во внимание местоположение и окружение объекта оценки, использование объекта оценки, как Здание управления свободного назначения.

Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

4.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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).

4.2. ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ СХЕМА ОЦЕНКИ

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объектов недвижимости.

Рыночной стоимостью объекта оценки[9] является 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 обстоятельств, то есть когда:

–одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

–объект оценки представлен на открытый рынок 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что

[9] *Источник: Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"*

стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации и состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

В соответствии с российскими стандартами оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Каждый из этих подходов имеет свои специфические методы и приемы:

–доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки;

–затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа;

–сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

После получения результатов оценки по каждому из оценочных подходов осуществляется согласование результатов и рассчитывается итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

4.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход представляет собой 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. [10]

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) 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;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

[10] *Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки ФСО N V)". п.24*

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ определение прибыли предпринимателя;
- ✓ определение износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- ✓ данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- ✓ данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- ✓ сметных расчетов;
- ✓ информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- ✓ других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.[11]

Общая модель затратного подхода имеет вид:

$РС_{ЗП} = ЗЗ + ЗС_{У} – И_{Н}$,

где:

$РС_{ЗП}$ – рыночная стоимость имущества, рассчитанная затратным подходом;

ЗЗ – затраты на приобретение земельного участка;

$ЗС_{У}$ – затраты на строительство улучшений земельного участка;

$И_{Н}$ – накопленный (совокупный) износ объекта оценки

Методы определения стоимости земельного участка

[11] *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». п.24 пп.а-и*

При оценке рыночной стоимости земельных участков в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №2255-р, используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

- Метод сравнения продаж – расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

- Метод выделения – расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

- Метод распределения – расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

- Метод капитализации земельной ренты – расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

- Метод остатка – расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, определенной как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени, и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени.

- Метод предполагаемого использования – расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Определение стоимости строительства улучшений

Затратный подход включает в себя различные методы определения стоимости строительства улучшений:

- Метод единичных расценок – заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализе и переработке оценщиком существующих смет на данный объект. Основой для применения метода являются подробные сводки объемов СМР. Известно несколько разновидностей данного метода: ресурсный, базисно-индексный, а также их разновидности. При этом методе используются справочники типа ГЭСН-2001 и разработанные на их основе территориальные элементные строительные нормы.

- Метод укрупненных элементных показателей стоимости – расчет стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, инженерного оборудования и т.д. При этом методе используются справочники типа УПБС ВР или УСН ВР, Справочники оценщика «Ко-Инвест» «Стоимость конструктивных элементов» и др.

- Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы) – основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового строения. При этом методе используются данные о строительных подрядах на возведение подобных зданий, справочники типа УПСС и УПВС, Справочники оценщика фирмы «Ко-Инвест»: «Жилые здания», «Промышленные здания», «Складские здания» и др.

- Метод объектов-аналогов – аналогичен предшествующему с той лишь разницей, что им определяется стоимость объекта оценки непосредственным сравнением с объектами-аналогами из банков данных объектов-аналогов, с проведением необходимых корректировок.

Определение накопленного (совокупного) износа

Для определения величины накопленного износа могут применяться следующие методы:

- Метод сравнения продаж – величина накопленного износа определяется как разница между стоимостью нового строительства и стоимостью продажи улучшений на дату проведения оценки.

- Метод экономической жизни – накопленный износ определяется как доля нового строительства, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни объекта.

- Модифицированный метод экономической жизни – определяет накопленный износ, как долю стоимости нового строительства с учетом исправимого физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни объекта.

- Метод разбивки – определяет отдельно величину каждой составляющей накопленного износа, в том числе:

- Физический износ – устранимый (отложенный ремонт) и неустранимый;

- Функциональный износ – устранимый и неустранимый;

- Экономический (внешний) износ.

Общая величина накопленного износа определяется как сумма величин износа по всем позициям разбивки.

Математическое обобщение результатов расчета составляющих при расчете накопленного износа объекта оценки в рамках метода разбивки имеет вид:

- в относительном выражении

$И_Н\% = 1 – (1 – И_{ФИЗ}\%) + (1 – И_{ФУН}\%) + (1 – И_{ЭК}\%)$

- в абсолютном выражении

$И_Н = И_{ФИЗ} + И_{ФУН} + И_{ЭК}$

где:

$И_Н$ – накопленный износ, руб.

$И_{ФИЗ}$ – физический износ, руб.

$И_{ФУН}$ – функциональный износ, руб.

$И_{ЭК}$ – экономический (внешний) износ, руб.

- Нормативный метод – определяет накопленный износ как отношение фактического срока службы (ФС) к нормативному (НСС).

$И_Н = (ФС/НСС)$.

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО № V, - это 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.

Применимость затратного подхода

Учитывая, что рынок индустриальной недвижимости в Ульяновской области на дату оценки достаточно развит и информационно доступен, а также, учитывая тот факт, что для индустриальной недвижимости на развитом рынке основными ценоопределяющими факторами являются доходность и востребованность на рынке, по мнению Оценщика, расчет рыночной

стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода для определения стоимости Объекта оценки в настоящем Отчете некорректен и может существенно исказить величину рыночной стоимости Объекта оценки. Следовательно, п.18, 19 ФСО 1 не выполняется, что вынуждает оценщика отказаться от затратного подхода в данном Отчете. В связи с этим, затратный подход в настоящем Отчете не применялся.

4.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[12]

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) 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;

д) 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.[13]

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.

В основе сравнительного подхода лежат два метода:

- Метод сравнения продаж.
- Метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов.

[12] *Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки ФСО N V)". п.4*
[13] *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». п.22 пп.а-д*

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, который гласит, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации.

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках метода сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения необходимой информации, имеющей отношение к объектам сравнимой полезности;

2. определение аналогов и проверка информации по каждому из них (о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки);

3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки цен продаж (предложений о продаже) по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

4. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Метод мультипликатора валовой ренты предполагает расчет мультипликатора валовой ренты.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД) или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения данного метода необходимо:

1. оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;

2. определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;

3. умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Применимость сравнительного подхода

Рынок индустриальной недвижимости Ульяновской области достаточно развит, поэтому оценщик использовал сравнительный подход (метод сравнения продаж) для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

4.5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. [14]

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).[15]

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

[14] *Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки ФСО N V)". п.11*
[15] *Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки ФСО N V)". п.13*

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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 рынку 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;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.[16]

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

Метод прямой капитализации – подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Основные этапы оценки недвижимости методом капитализации дохода объекта недвижимости, обобщенно можно представить в следующем виде:

[16] *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». п.23 пп.а-ж*

1. Рассчитывается потенциальный валовой доход, генерируемый недвижимостью. Он представляет собой общий валовой доход от недвижимости при ее 100%-ной сдаче в аренду.

ПВД = $S \times C_a$,

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;

C_a – арендная ставка за 1 кв.м.

Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций и т.д.

2. Далее определяется действительный валовой доход (ДВД - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной).

ДВД = ПВД – потери

3. Затем необходимо определить денежный поток, который впоследствии капитализируется с целью определения рыночной стоимости объекта. Это может быть чистый операционный доход; чистая операционная прибыль; действительный валовой доход, очищенный от определенных расходов, связанных с объектом оценки и т.п.
4. Затем определяется коэффициент капитализации (норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовой суммой поступлений от арендной платы, и стоимостью объекта недвижимости). Он определяется в зависимости от выбранного для капитализации денежного потока и исходя из общеэкономических, политических и других условий страны с учетом конкретных рисков вложения в данный объект недвижимости.
5. Рассчитывается рыночная стоимость недвижимости путем деления определенного в пункте 3 годового денежного потока на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков – позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Определение обоснованной стоимости с применением метода дисконтирования денежных потоков можно разделить на несколько этапов:

1. Составляется прогноз потока будущих доходов в прогнозный период.

2. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта недвижимости на конец периода прогнозного периода, т. е. стоимость предполагаемой продажи (реверсии), даже если в действительности продажа не планируется.

3. Выводится ставка дисконта для оцениваемой недвижимости на существующем рынке.

Производится приведение будущей стоимости доходов в прогнозный период и прогнозируемой стоимости реверсии к текущей стоимости. Стоимость недвижимого имущества определяется суммированием текущей стоимости периодического потока доходов и текущей стоимости реверсии.

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) № V,7, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

$$РС = \frac{ЧОД}{СК},$$

где:

РС – рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

СК – ставка капитализации.

Преобразовав эту формулу, получим выражение для определения величины арендной ставки методом обратной капитализации:

$$Д = РС \times СК,$$

где:

Д – ставка аренды объекта оценки (без учета операционных расходов).

Таким образом, порядок оценки рыночной величины арендной платы доходным подходом предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение рыночной стоимости прав собственности на объект недвижимости по состоянию на дату оценки.

2. Определение на основе рыночных данных коэффициента капитализации дохода от объекта оценки.

3. Определение рыночной величины арендной платы за объект оценки путем капитализации рыночной стоимости объекта оценки с последующим расчетом потенциального дохода.

Применимость доходного подхода

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, оценщик отказался от применения доходного подхода в рамках данного отчета.

Вывод

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости была рассчитана в рамках, сравнительного подхода.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рынок недвижимости в Ульяновской области достаточно развит. Учитывая объем и качество имеющейся информации, а также экономические и физические характеристики объекта оценки, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода для получения максимально достоверной информации использован метод сравнения продаж.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

1. Выбор и описание объектов-аналогов.
2. Выбор и расчет корректировок.
3. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула сравнительного подхода:

$$C = \frac{\sum\left(A_j \times K_{ij} + K'_{ij}\right) \times Vj}{\sum Vj} \times S \quad \textbf{(1)}$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

Aj – цена объекта-аналога;

Kij – величина относительной корректировки (процентной);

K’ij – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

Vj – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах.

Объектом-аналогом признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности

информации о ценах сделок с аналогичными объектами Оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

Используемые Оценщиком источники информации об объектах-аналогах отвечают требованию достоверности: источники официальные, авторитетные, признанным на данном рынке.

В отчете об оценке указывается точная ссылка на источник информации об объектах-аналогах. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

Выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса должно быть не более трех. Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

2. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и объектов-аналогов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Категория / вид разрешенного использования участка;
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, объекты-аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным Оценщиком в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

3. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения корректировок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая корректировка, если же уступает – то вносится плюсовая корректировка.

Сначала Оценщиком последовательно вносятся корректировки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

Корректировки

Оценщиком используются процентные и абсолютные (денежные) корректировки.

1. Процентные корректировки

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной корректировки производится по формуле:

$$V = (Vед \times Кед) \times Ппр = (Vед \times Ппр) \times Кед, (2)$$

где:

V - стоимость оцениваемого объекта;

Vед - цена единицы сравнения;

Кед - количество единиц сравнения;

(Vед × Кед) - цена аналога до учета корректировки;

Ппр - величина процентной корректировки.

*2. Абсолютные денежные корректировки*изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной корректировки производится по формуле:

$$V = (Vед \times Кед) + (Под \times Кед) = (Vед + Под) \times Кед, (3)$$

где:

Под - величина относительной денежной корректировки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную корректировку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной корректировки рассчитывается следующим образом:

$$V = (Vед \times Кед) + Пад, \ (4)$$

где:

Пад - величина абсолютной денежной корректировки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета корректировок

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов, идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: корректировка на время продажи/предложения объекта или корректировка на

износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения корректировок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные корректировки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

5.1.1. ВЫБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей следующим уровням: функциональное и параметрическое.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из перечисленных критериев, в качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена за 1 кв.м площади как наиболее распространенная единица измерения при сделках с коммерческой недвижимостью.

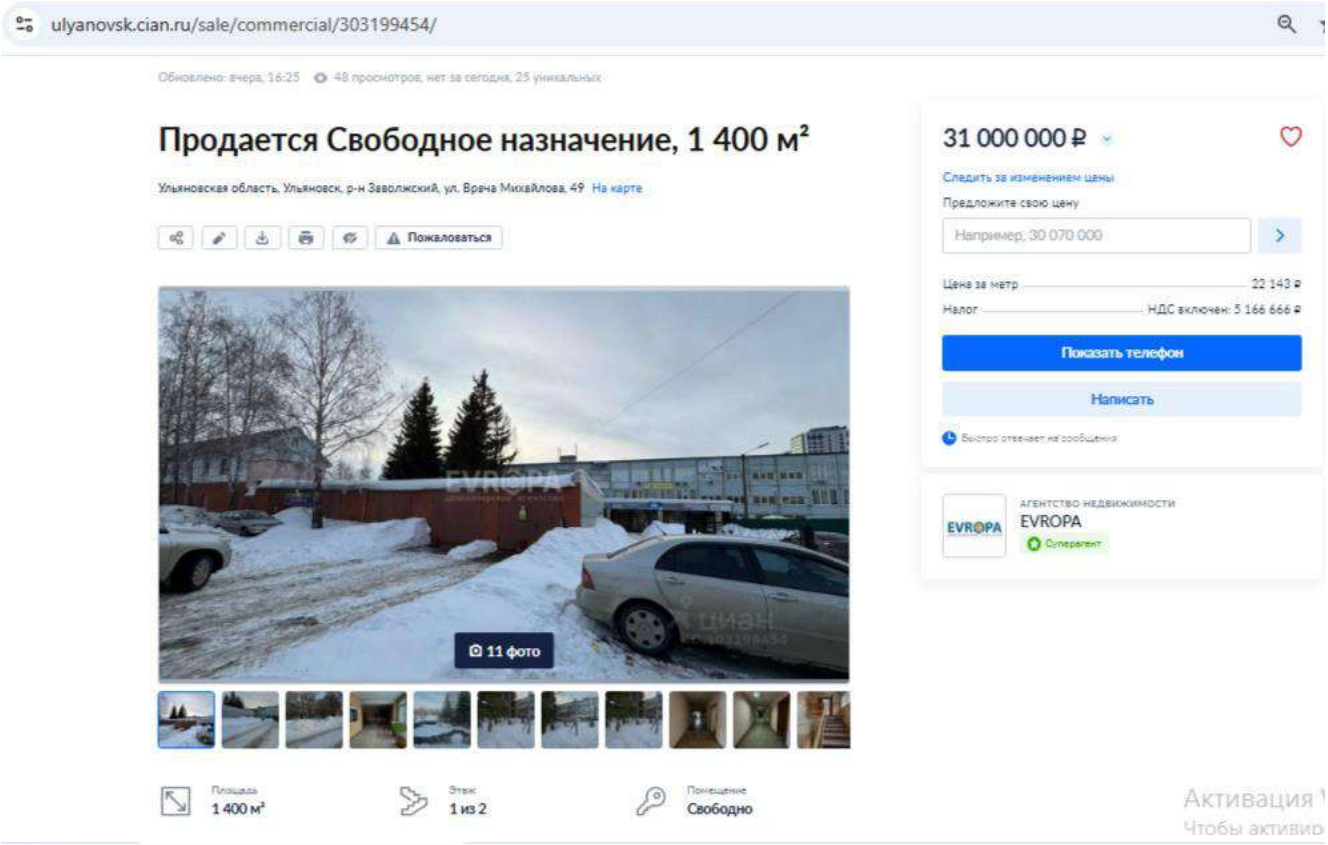
В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты капитального строительства, расположенные в Ульяновской области, с соответствующей конструктивной системой и назначением. Данные факторы имеют значительное влияниена выбор объектов-аналогов.

Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 8. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Врача Михайлова, 49	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, проезд Максимова, 10	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Верхняя Терраса микрорайон
Доступ к объекту	Открытая территория	Открытая территория	Открытая территория
Вид права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	дек.24	дек.24	дек.24
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Общая площадь, кв. м	1400	973	258,6
Материал стан здания	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, водоотведение	Электричество, водоснабжение, водоотведение	Электричество, водоснабжение, водоотведение
Организованная парковка	Открытая	Открытая	Открытая
Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние отделки	Типовой	Требует косметического ремонта	Типовой
Назначение объекта	Свободного назначение	Свободного назначение	Свободного назначения
Этаж	1	1	1
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	31000 000	14595 000	4900 000
Цена предложения, руб. (без учета НДС)	31000 000	14595 000	4900 000
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	22 143	15 000	18 948
Контактная информация	8 905-963-30-60	8-960 082-10-87	8 917 601-70-22
Источник информации	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/303199454/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/201463986/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/303194918/

Аналог № 1


ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/303199454/
Обновлено: вчера, 16:25
48 просмотров, нет за сегодня, 25 уникальных
Продается Свободное назначение, 1 400 м²
Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Врача Михайлова, 49
На карте
Пожаловаться
31 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 30 070 000
Цена за метр 22 143 ₽
Налог НДС включен: 5 166 666 ₽
Показать телефон
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EVROPA
Суперагент
11 фото
Площадь
1 400 м²
Этаж
1 из 2
Помещение
Свободно

ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/303199454/
Описание
Номер объекта в базе # 17386
Площадь: 1400 кв.м
Этаж: 1
Все коммуникации проведены
Узнать больше
31 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 30 070 000
Цена за метр 22 143 ₽
Налог НДС включен: 5 166 666 ₽
Показать телефон

Аналог № 2

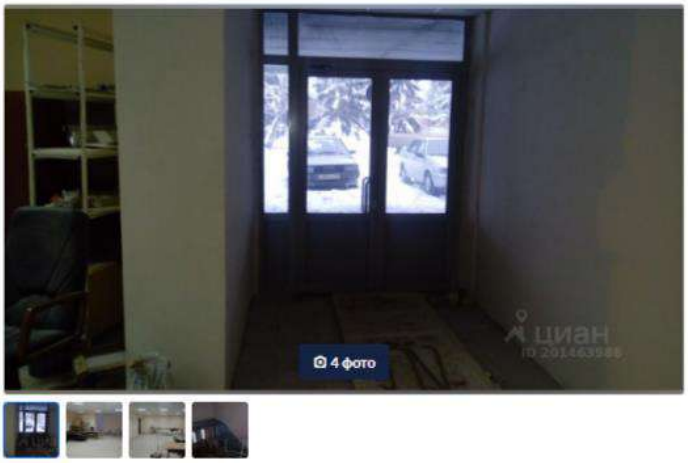
ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/201463986/

Обновлено: 26 ноя, 22:06 318 просмотров, нет за сегодня, 39 уникальных с марта 2024

Продается Свободное назначение, 973 м²

Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, проезд Максимова, 10 На карте

Пожаловаться



14 595 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 14 157 100

Цена за метр 15 000 ₽

Налог УСН

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР

Рустем Юсупов

Суперагент

5,0 · 4

Площадь 973 м²

Этаж 1 из 2

Помещение Свободно

Активация W
Чтобы активиро
раздел "Парамет

ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/201463986/

Продается магазин и шоурум в производственно-складском комплексе. Помещение 2-х уровневое, на 1-м этаже 393 кв м, на 2-м этаже 580 кв м. Этажи сообщаются просторной лестницей. Также есть сообщение по общим коридорам и лестницами. Ранее располагались офис и заводская столовая. Помещение прекрасно подходит под общепит, магазин, офис, производство. Развитая инфраструктура, удобные подъездные пути, транспортная доступность. Выгодное местоположение для вложения средств.

14 595 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 14 157 100

Цена за метр 15 000 ₽

Налог УСН

Показать телефон

Аналог № 3

ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/303194918/

Обновлено: вчера, 21:44 59 просмотров, 2 за сегодня, 29 уникальных

Продается Свободное назначение, 258,6 м²

Ульяновская область, Ульяновск, Верхняя Терраса микрорайон

Площадь 258,6 м² | Этаж 1 из 2 | Помещение Свободно

4 900 000 ₽

Цена за метр ..... 18 949 ₽
Налог ..... НДС включен: 816 666 ₽

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EVROPA
Суперагент

Объявление снято с публикации, поищите ещё что-нибудь

Условия сделки

Тип сделки	Свободная продажа

Об объекте

Площадь	258,6 м²
Этаж	1 из 2
Планировка	Открытая
Вход	Отдельный с улицы

Активация

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения в рамках Сравнительного подхода

*Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).*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. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

*Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).*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, а также для приведения цены предложения к цене сделки. Данные о каких-либо специальных условиях сделок отсутствуют, поэтому можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, корректировка не проводилась.

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

Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки основана на следующем – с течением времени в условиях экономической стабильности стоимость объекта недвижимости неуклонно растет, а при нестабильной ситуации – падает. Аналоги представлены на дату оценки, корректировка не требуется.

5.1.2. ВЫБОР И РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК

Базой для внесения поправок является цена продажи/предложения объекта-аналога. Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Как было указано ранее, различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти методов.

В соответствии с Разделом VII. «Подходы к оценке» Федерального Стандарта Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются следующие элементы сравнения:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. Вид использования и (или) зонирование;
6. Местоположение объекта;
7. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки для Нежилого здания общей площадью 851,0 кв.м, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2

Учитывая сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки, вводились следующие корректировки[17]:

Корректировка на передаваемые права

Корректировка применялась в соответствии с п.3.4.1 данного отчета.

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Показатель	-	1,00	1,00	1,00

Корректировка на условия финансирования

Корректировка применялась в соответствии с п.3.4.2 данного отчета.

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Показатель	-	1,00	1,00	1,00

Корректировка на условия продажи

Корректировка применялась в соответствии с п.3.4.3 данного отчета.

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Показатель	-	1,00	1,00	1,00

Корректировка на функциональное назначение

Оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги представляют собой помещения производственно-складского назначения. Применение корректировки не требуется.

Корректировка на торг

Корректировка применялась в соответствии с п.3.4.4 данного отчета.

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Показатель	-	0,94	0,94	0,94

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка применялась в соответствии с п.3.4.6 данного отчета

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Корректировка на доступ к объекту	Открытая территория	Открытая территория	Открытая территория	Открытая территория
Показатель		1,00	1,00	1,00

Корректировка на наличие ограждения

Корректировка применялась в соответствии с п.3.4.7. данного отчета

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Корректировка на наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет
Показатель		1,00	1,00	1,00

Корректировка на этаж расположения

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Этаж	2	1	1	1

[17]Допущение: в расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению эксперта, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

Корректировка на этаж		0,98	0,98	0,98

Корректировка на наличие отопления

Корректировка применялась в соответствии с п.3.4.8. данного отчета.

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Корректировка на наличие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть
Показатель		0,77	0,77	0,77

Корректировка на площадь

Корректировка применялась в соответствии с п. 3.4.8. данного отчета

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Корректировка на площадь	851,00	1400	973	258,6
Показатель		1,08	1,06	1,31

Корректировка на тип объекта

Корректировка применялась в соответствии с п. 3.4.8.данного отчета

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Показатель		1,00	1,00	1,00

Корректировка на тип парковки

Корректировка применялась в соответствии с п 3.4.8.данного отчета

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Тип парковки	Открытая	Открытая	Открытая	Открытая
Показатель		1,00	1,00	1,00

Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка применялась в соответствии с п.3.5.6 данного отчета.

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Физическое состояние объекта	Неудовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Показатель		0,70	0,70	0,70

Корректировка на качество и состояние внутренней отделки

Корректировка применялась в соответствии с п.3.5.6 данного отчета.

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Состояние отделки	Требует капитального ремонта	Типовой	Требует косметического ремонта	Типовой
Показатель		0,84	0,93	0,84

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

После применения корректировок необходимо провести анализ на предмет возможности использования полученной ценовой выборки для определения рыночной стоимости объекта оценки. Для этого оценщиком был использован коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона – коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации.

Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

5.1.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (Здание управления общей площадью 851,0 кв.м, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2)

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода				
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	-	22 143	15 000	18 948
Корректировка на вида права		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22 143	15 000	18 948
Корректировка на вида права на земельный участок		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22 143	15 000	18 948
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22 143	15 000	18 948
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22 143	15 000	18 948
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22 143	15 000	18 948
Корректировка на торг		0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	20 814	14 100	17 811
Назначение объекта	здание управления	Свободного назначение	Свободного назначение	Свободного назначения
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на назначение объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	20 814	14 100	17 811
Корректировка на тип населенного пункта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	20 814	14 100	17 811
Доступ к объекту	Открытая территория	Открытая территория	Открытая территория	Открытая территория

Корректировка на доступ к объекту		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	20 814	14 100	17 811
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	20 814	14 100	17 811
Этаж	2	1	1	1
Корректировка на этаж		0,98	0,98	0,98
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	20 398	13 818	17 455
Тип парковки	Открытая	Открытая	Открытая	Открытая
Корректировка на тип парковки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	20 398	13 818	17 455
Материал стен здания	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	20 398	13 818	17 455
Наличие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отопления		0,77	0,77	0,77
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	15 706	10 640	13 440
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, водоотведение	Электричество, водоснабжение, водоотведение	Электричество, водоснабжение, водоотведение	Электричество, водоснабжение, водоотведение
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	15 706	10 640	13 440
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка на физическое состояние здания		0,70	0,70	0,70
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	10 995	7 448	9 408
Общая площадь, кв. м	851,00	1400	973	258,6

Корректировка на масштаб		1,08	1,06	1,31
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		11 874	7 895	12 325
Состояние отделки	Требует капитального ремонта	Типовой	Требует косметического ремонта	Типовой
Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м		0,84	0,93	0,84
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		9 974	7 342	10 353
Коэффициент вариации	18%			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м без учета НДС	9 223			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	7 848 842			

Источник: расчеты оценщика

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости объекта оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i$$

где:

С – итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.;

Сi – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

Кi – весовые коэффициенты (вес) каждого из подходов (сумма Кi = 1).

В практике операций с оценкой имущества встречаются самые различные ситуации. При этом каждому классу ситуаций соответствуют свои, адекватные только ему подходы. Так как каждый из трех подходов – затратный, сравнительный, доходный имеет свои, четко определенные области применения, определяемые, как правило, уровнем сложности объекта оценки и объемом информации о нем, применение одного из подходов не означает отрицание всех других. Наоборот, сочетание различных подходов к оценке позволяет многосторонне и качественно отразить стоимость объекта оценки, используя нижний и верхний уровень цены, варьируя ее в зависимости от фазы жизненного цикла объекта оценки.

Существуют два базовых метода определения весовых коэффициентов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. В отчете об оценке был применен метод субъективного взвешивания.

Рыночная стоимость объекта оценки была определена в рамках двух подходов: сравнительного и доходного.

Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, использованная для всех подходов, является достаточной и достоверной. Анализ преимуществ и недостатков каждого из подходов с учетом цели проведения оценки представлен в следующей таблице.

Таблица 10. Согласование результатов расчета рыночной стоимости

Наименование подхода	Описание допущений, внесенных при расчетах, и существующих ограничивающих факторов, влияющих на рыночную стоимость	Вывод	Вес
Сравнительный подход	Несмотря на некоторые допущения, подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, является достаточной и достоверной. Были подобраны объекты-аналоги максимально приближенные к объекту исследования. Ко всем объектам-аналогам вводится небольшое количество корректировок	Данный подход достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Учитывая вышеизложенное, присвоить средний весовой коэффициент 100%.	1

6.1. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 11. Стоимость Объекта оценки, полученная при применении различных подходов к оценке, включая все действующие налоги.

Наименование	Затратный подход, руб., включая все действующие налоги	Сравнительный подход, руб., включая все действующие налоги	Доходный подход, руб., включая все действующие налоги	Итоговая величина рыночной стоимости, руб., включая все действующие налоги
Вес	-	100%	-	-
Здание управления, площадью 851,0 кв. м. расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2	не применялся	7 848 842	не применялся	7 848 842

Источник информации: расчеты Оценщика

Оценщик Ю. А. Деева

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч.:

Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;

ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ульяновской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.11.2024, поступившего на рассмотрение 18.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

18.11.2024г. № КУВИ-001/2024-280419774	
Кадастровый номер:	73:24:010101:11802
Номер кадастрового квартала:	73:24:010101
Дата присвоения кадастрового номера:	25.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 73:401:002:001740120; Условный номер 73-73-01/079/2009-088
Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, войсковая часть 34236
Площадь:	851
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание управления
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1954
Кадастровая стоимость, руб.:	18043829.59
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

18.11.2024г. № КУВИ-001/2024-280419774	
Кадастровый номер:	73:24:010101:11802

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, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Дашичева Алеся Андреевна

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F4B0C181A023D643597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

18.11.2024г. № КУВИ-001/2024-280419774	
Кадастровый номер:	73:24:010101:11802

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное унитарное предприятие "31 Арсенал" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 73:24:010101:11802-73/049/2022-1 22.06.2022 15:35:21
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 73-73-01/079/2009-088 26.05.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BF0BDC58A0239A4907E1E2579BEF85D
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

18.11.2024г. № КУВИ-001/2024-280419774	
Кадастровый номер:	73:24:010101:11802

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F9BDC181A62E9146F27123F9BEFB10 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034450-1 «28» октября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Деевой Юлии Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «28» октября 2022 г. № 274

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» октября 2025 г.

021249 - КА1

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Деева Юлия Андреевна
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 524601338870
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
«11» ноября 2022г., регистрационный № 010656

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 11 ноября 2022 года.

Президент Ю.В. Козырь

0003564 *

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240843 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Деевой Юлии Андреевны

о том, что Деева Юлия Андреевна

является членом РОО и включен(а) в реестр «11» ноября 2022 г. за регистрационным номером 010656

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №034450-1 от 28.10.2022, Оценка недвижимости, действителен до 28.10.2025

Данные сведения предоставлены по состоянию на 11 ноября 2022 г.
Дата составления выписки 11 ноября 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра В.В. Зюриков

ПОЛИС № 922/2615982298
страхования ответственности оценщика

Страхователь:	**Общество с ограниченной ответственностью «Независимость»**
Представитель страховщика:	Код 922
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **19.07.2024г.**, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут **18.07.2025г.**
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с **19.07.2024** г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулированно нескольких требований (исков), имеющих единственным одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	**5.000.000 (Пять миллионов) рублей**
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. возникшие или связанные с необходимостью Страхователя сроком выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ
8. Страховая премия:	**7410,00 (Семь тысяч четыреста десять) рублей**
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременно, не позднее 18.07.2024г. включительно

Страхователь _____ Страховщик _____ - 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	**10.1.** При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан **письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ** уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. **10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:** 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. **10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.**
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действием (бездействием) Страхователя и возможным ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются в страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размер сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, вытекающих следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен. С условиями Правил страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
Генеральный директор
Андрианов Валерий Михайлович
М.П.

Страховщик:
РГ-УН-Д-85/24 от 01.012024 в лице директора Заволжского агентства филиала САО "Ресо Гарантия" г.Ульяновск
Давыдовой Антонины Владимировны
М.П.