



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ОЦЕНКА-ОПТИМУМ

Россия, Москва, Остاپовский проезд, д. 3
тел. (495) 287 48 62, тел/факс (495) 287 48 61

Утверждаю
Генеральный директор
Фокина И.С.

О Т Ч Е Т

№ 51/2020

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости с

кадастровыми номерами: 71:29:010611:654;

71:29:010605:5390

расположенных по адресу: Тульская область, г.

Новомосковск, ул. Мира 36Б, пом.31,

Тульская область, муниципальное образование город

Новомосковск

Заказчик:

Финансовый управляющий

г-жи Маркус Л.И.

г-н Рожков Ю.В.

Исполнитель:

ООО «Оценка-ОптимуМ»

Дата проведения оценки:

16 ноября 2020 года

Дата составления Отчета:

14 декабря 2020 года

г. Москва

2020 г.

Финансовому управляющему

г-жи Маркус Л.И.

г-ну Рожкову Ю.В.

Уважаемый Юрий Владимирович!

В соответствии с договором № 11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 71:29:010611:654; 71:29:010605:5390

Оценка проведена по состоянию на 16 ноября 2020 года в целях утверждения Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о наличии и состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость Объектов оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

Нежилое помещение с кадастровым номером 71:29:010611:654	Земельный участок с кадастровым номером 71:29:010605:5390
1 680 916	328 365
(Один миллион шестьсот восемьдесят тысяч девятьсот шестнадцать) рублей, без учета НДС	(Триста двадцать восемь тысяч триста шестьдесят пять) рублей, НДС не облагается. ¹

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 и Стандартами и правилами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей компании.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Оценка-Оптимум»

И.С. Фокина

¹ **Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость)». В рамках настоящего отчета, - НДС не облагается

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	5
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	8
2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	11
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	12
2.9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ.....	12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.2. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	14
3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	23
3.7. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ.....	26
4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
5. АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И РЫНКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЯЕМУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	35
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТАХ	35
5.4. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	42
5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
5.6. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	49
5.7. ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.....	50
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	51
6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	51
6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	52
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	53
7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	54
7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	54
7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	54
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	55
7.4. ВЫВОД	55

8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	56
8.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	56
8.2.	ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	57
8.3.	ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	57
8.4.	ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	58
8.5.	РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	64
8.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	65
8.7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	66
8.8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	67
8.9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	70
10.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	72
11.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	73
12.	ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ	74
13.	ГЛОССАРИЙ	75
14.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ	78
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..	80
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	89
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	98

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 11/2020 от «20» августа 2020 г., заключенный между Финансовым управляющим Маркус Л.И. г-ном Рожковым Юрием Владимировичем и ООО «Оценка-Оптимум».

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки 1	Нежилое помещение с кадастровым номером 71:29:010611:654
Общая площадь, кв.м	67,2
Местонахождение	Тульская область, г. Новомосковск, ул. Мира 36Б, пом.31
Балансовая (остаточная) стоимость, по состоянию на дату оценки, руб.	н/д
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Объект оценки 2	Земельный участок с кадастровым номером 71:29:010605:5390
Общая площадь, кв.м	81
Местонахождение	Тульская область, муниципальное образование город Новомосковск
Балансовая (остаточная) стоимость, по состоянию на дату оценки, руб.	н/д
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности

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

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, представлены в таблице ниже:

Объект оценки	Ед. изм.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Нежилое помещение с кадастровым номером 71:29:010611:654	руб. (без учета НДС)	Не применялся		1 680 916
Земельный участок с кадастровым номером 71:29:010605:5390	НДС не облагается. ²			328 365

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Нежилое помещение с кадастровым номером 71:29:010611:654	Земельный участок с кадастровым номером 71:29:010605:5390
1 680 916	328 365
(Один миллион шестьсот восемьдесят тысяч девятьсот шестнадцать) рублей, без учета НДС	(Триста двадцать восемь тысяч триста шестьдесят пять) рублей, НДС не облагается. ³

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

• Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

² **Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость)». В рамках настоящего отчета, - НДС не облагается

³ **Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость)». В рамках настоящего отчета, - НДС не облагается

- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

- В соответствии со ст. 12 ФЗ Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016г.) «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

- В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Оценка-Оптимум», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Оценка-Оптимум» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей Заказчика;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Оценка-Оптимум», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые, каким бы то ни было образом, явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;
- Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Оценка-Оптимум».

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор № 11/2020 от «20» августа 2020 года
Объект оценки 1	Нежилое помещение с кадастровым номером 71:29:010611:654
Общая площадь, кв.м	67,2
Состав Объекта оценки	Подробный состав объекта оценки представлен в разделе 3.4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	Тульская область, г. Новомосковск, ул. Мира 36Б, пом.31
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Объект оценки 2	Земельный участок с кадастровым номером 71:29:010605:5390
Общая площадь, кв.м	81
Состав Объекта оценки	Подробный состав объекта оценки представлен в разделе 3.4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	Тульская область, муниципальное образование город Новомосковск
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Характеристики объекта оценки	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в разделе 3.1 настоящего Отчета; Количественные и качественные характеристики Объекта оценки представлены в разделе 3.4 настоящего Отчета; Документы, подтверждающие характеристики Объекта оценки представлены в Приложении № 3. Документы Заказчика.
Обременения, связанные с объектом оценки	Должник г-жа Маркус Л.И. признана несостоятельным (банкротом).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Утверждение Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
Вид стоимости	<i>Рыночная стоимость объекта оценки⁴ – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</i> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки	16 ноября 2020 г.
Осмотр объекта оценки	Осмотр Объекта оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком.
Срок проведения оценки	с 16 ноября 2020 г. по 14 декабря 2020 г.
Используемые стандарты оценки	- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; - Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.
Допущения и ограничения при	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в п. 2.3

⁴ Источник: Статья 3 Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

проведении оценки	настоящего Отчета
-------------------	-------------------

2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Обоснование применения федеральных стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО 2015), Протокол №07-Р от «23» декабря 2015 г.;
- Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Обоснование применения стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков»: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами СРО РОО.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.

Обоснование применения стандартов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Специальные допущения:

- В соответствии с Заданием на оценку к договору № 11/2020 от «20» августа 2020 г., в отчете указывается итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки без указания интервала значений, в которых может находиться эта стоимость.
- Решением Арбитражного суда г. Москвы от 25 мая 2017 г. признано обоснованным заявление Банк ВТБ (ПАО) о признании Маркус Ларисы Ивановны (дата рождения: 06.11.1957 г., место рождения: город Москва, адрес регистрации: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв. 34, далее - должник) несостоятельным (банкротом), в отношении Маркус Ларисы Ивановны введена процедура реализации имущества гражданина.
- В соответствии с Заданием на оценку к договору № 11/2020 от «20» августа 2020 г., в отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Стандартные допущения:

- Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.
- Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.
- В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Исполнитель считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
- При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.
- От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
- Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

- Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
- В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
- Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
- В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов приведены в виде сносок по тексту.

2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование	Показатель
Полное наименование	Должник - Маркус Лариса Ивановна, ИНН 7702070139, в лице Финансового управляющего Рожкова Ю.В. действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 25.05.2017 г. по делу А40-90960/2016
Место нахождения	123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв.34
Юридический адрес	123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв.34
Банковские реквизиты	р/с 40817810336000003174 в Филиал №7701 БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525745, к/с 30101810345250000745

2.5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Оптимум»
Сокращенное наименование	ООО «Оценка-Оптимум»
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Ответственность ООО «Оценка-Оптимум» застрахована «САК «Энергогарант», страховой полис № 190005-035-000040, договор № 200005-035-000040 от 17.03.2020 г., срок действия договора установлен по 31.03.2021 г., страховая сумма по договору составляет 5 000 000 рублей
ОГРН	1037722012734
Дата присвоения ОГРН	11.03.2003 г.
Юридический адрес юридического лица	111250, Москва, ул. Красноказарменная, д.9
ИНН	7722284629
КПП	772201001
Банковские реквизиты	расчетный счет в валюте РФ № 40702810101200003918 в ОАО «АЛЬФА-БАНК»
БИК	044552603
Фактический адрес юридического лица	109316, Москва, Остаповский проезд, д.3, стр. 6-7, офис 209
Телефон	8 (495) 287-48-60

2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Горнова Татьяна Владимировна
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, офис 5, включенная в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007 за № 0003, дата внесения в реестр членов РОО: 09.09.2010г., регистрационный № 006855. Свидетельство №0001920 от 22 июля 2020 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки	Диплом о высшем образовании Международной академии оценки и консалтинга по специальности «Экономист», специализация «Оценка собственности» от 18 июля 2008 г. регистрационный номер 173
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис выдан Страховщиком – СПАО «РЕСО-Гарантия», № полиса страхования ответственности оценщика 922/1731713493. Период страхования с 04 июня 2020 года по 03 июня 2021 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Почтовый адрес Оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Место нахождения Оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Контактный телефон	+7 (495) 269-77-99
Адрес электронной почты	info@vsk-gr.ru
Основание для проведения оценщиком оценки	Трудовой договор между ООО «Оценка-Оптимум» и Горновой Татьяной Владимировной
Оценщик	Мастеров Илья Витальевич
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет», расположенной по адресу: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, включенной в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28.10.2010 за № 0011, дата внесения в реестр членов Ассоциации «СРОО «ЭС»: 03.10.2018 г., реестровый № 2596. Свидетельство от 03 октября 2018 года, регистрационный номер 2596
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-П № 040920 от 06 июня 2013 г. регистрационный номер 2932
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис выдан Страховщиком – СПАО «РЕСО-Гарантия», № полиса страхования ответственности оценщика 922/1731845098. Период страхования с 04 июня 2020 года по 03 июня 2021 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 7 лет
Почтовый адрес Оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Место нахождения Оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Контактный телефон	+7 (495) 269-77-99
Адрес электронной почты	info@vsk-gr.ru
Основание для проведения оценщиком оценки	Трудовой договор между ООО «Оценка-Оптимум» и Мастером Илье Витальевичем

2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В соответствии с ФСО №1, проведение оценки включает в себя следующие основные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

2.9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

В соответствии с теорией⁵, в настоящей оценке для обоснования дальнейших расчетов использованы основные оценочные принципы:

Принцип полезности - объект обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-либо потенциальному собственнику. Полезность – способность собственности удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течении данного периода времени.

Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

Принцип ожидания. Стоимость объекта оценки определяется не столько факторами, существующими сегодня, сколько ожидаемыми событиями. Полезность объекта оценки связана со стоимостью прогнозируемых выгод.

⁵Источник: «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М- 2002г.

Принцип вклада основывается на следующем: включение любого дополнительного фактора в объект оценки экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости больше затрат на приобретение или строительство этого фактора. Указанный прирост и является вкладом.

Принцип сбалансированности утверждает, что максимальный доход от объекта оценки можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.

Принцип соответствия. Объект оценки, характеристики которого не соответствуют рыночным потребностям, скорее всего будет оценен ниже среднего уровня. К характеристикам можно отнести уровень удобств и услуг, технологии, оснащенность производства и т.д.

Принцип изменения. Объекты оценки постепенно изнашиваются. Изменения политических, экономических и социальных сил влияет на конъюнктуру рынка, уровень цен и стоимость объектов. Поэтому стоимость объекта оценивается на конкретную дату, которая указывается в отчете об оценке.

Принцип наиболее эффективного использования — является синтезом всех оценочных принципов. Наиболее эффективным использованием (НЭИ) называется вариант, который отвечает всем правовым нормам, физически осуществим, экономически эффективен и максимально продуктивен, т.е. обеспечивает объекту оценки наивысшую текущую стоимость.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Во исполнение договора о проведении оценки рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях:

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2019
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2019
3. Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-90960/16-103-95.
4. Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-90960/16-103-95.
5. Справочная информация по объекту недвижимости.

Вся представленная для ознакомления информация приведена в описании объекта оценки. Источники получения информации указаны в соответствующих разделах настоящего Отчета. Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки также указаны в соответствующих разделах настоящего Отчета. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в Приложении №3 «Документы Заказчика» настоящего отчета.

3.2. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оцениваемым правом по отношению к Объекту оценки является право собственности.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в

собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Описание имущественных прав на объект оценки представлено в следующей таблице.

Табл. 1 - Описание имущественных прав⁶

Наименование	Характеристика
Объект оценки 1	Нежилое помещение с кадастровым номером 71:29:010611:654
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Права Заказчика на Объект оценки (вид права)	Право собственности
Правообладатель	Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского района г. Москвы, код подразделения 773-013
Документы-основания возникновения прав	Решение Хамовнического районного суда г. Москвы, по Делу № 2-375/2019 о признании права собственности на недвижимое имущество, снятии арестов от 28.05.2019 г, дата вступления в законную силу 16.07.2019 г.
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правоустанавливающие/право подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2019 г.
Объект оценки 2	Земельный участок с кадастровым номером 71:29:010605:5390
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Права Заказчика на Объект оценки (вид права)	Право собственности
Правообладатель	Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского района г. Москвы, код подразделения 773-013
Документы-основания возникновения прав	Решение Хамовнического районного суда г. Москвы, по Делу № 2-375/2019 о признании права собственности на недвижимое имущество, снятии арестов от 28.05.2019 г, дата вступления в законную силу 16.07.2019 г.
Ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Правоустанавливающие/право подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2019 г.

3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По состоянию на дату оценки оцениваемый объект- помещение не используется.

3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁷

В процессе работы по оценке рыночной стоимости Объекта оценки, на основании представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, их описание представлено в таблице ниже:

Табл. 2 – Характеристика Объекта оценки

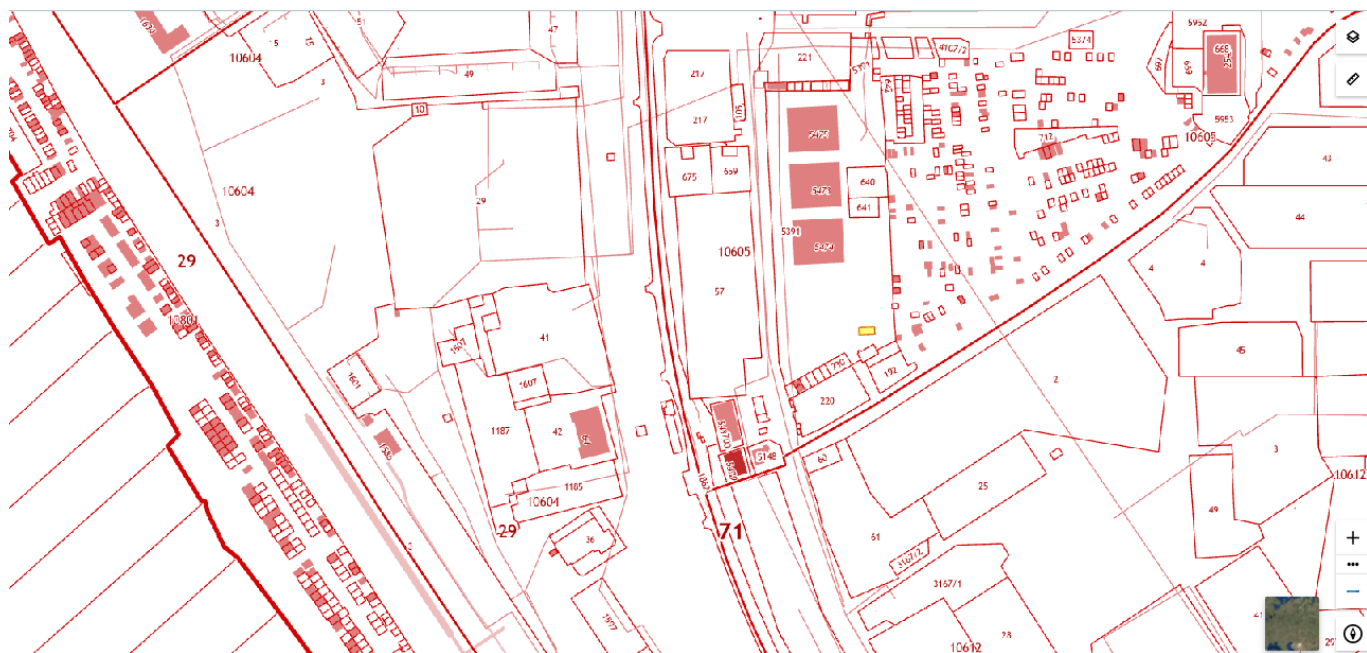
Наименование	Нежилое помещение с кадастровым номером 71:29:010611:654
	Объект оценки 1
Тип Объекта оценки	Нежилое помещение
Текущее использование	Не используется
Функциональное назначение	Офисно-торговое
Местоположение	Тульская область, г. Новомосковск, ул. Мира 36Б, пом.31
Линия расположения	Первая линия

⁶Источник: Документы представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету

⁷Источник: Документы представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения и земельного участка, принадлежащего должнику
Маркус Л.И.

Наименование	Нежилое помещение с кадастровым номером 71:29:010611:654
Техническое состояние	Требуется ремонт,
Состояние внутренней отделки	Состояние удовлетворительное
Кадастровый номер	71:29:010611:654
Общая площадь, кв.м	67,2
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены
Этажность здания	1
Наличие отдельного входа	Есть
Планировка	Зально-кабинетная
Инженерные коммуникации	Центральные
Статус здания (памятник архитектуры, исторический памятник и т.д.)	нет
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Права Заказчика на Объект оценки (вид права)	Право собственности
Правообладатель	Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского района г. Москвы, код подразделения 773-013
Документы-основания возникновения прав	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2019 г.
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Наименование	Земельный участок с кадастровым номером 71:29:010605:5390
	Объект оценки № 2
Тип Объекта оценки	Земельный участок
Категория земли	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для использования под территорией Урванского рынка)
Местоположение	Тульская область, муниципальное образование город Новомосковск
Линия расположения	В пределах населенного пункта на территории городского рынка
Форма участка	правильная геометрическая
Кадастровый номер	71:29:010605:5390
Общая площадь, кв.м	81
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены
Кадастровая стоимость, руб.	391 358,79
Кадастровая стоимость руб./кв.м	4 831,59
Инженерные коммуникации	- электрические сети - водопроводные сети - канализационные сети - газоснабжение
Имущественные (оцениваемые) права	Право собственности
Права Заказчика на Объект оценки (вид права)	Право собственности
Правообладатель	Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского района г. Москвы, код подразделения 773-013
Документы-основания возникновения прав	Решение Хамовнического районного суда г. Москвы, по Делу № 2-375/2019 о признании права собственности на недвижимое имущество, снятии арестов от 28.05.2019 г, дата вступления в законную силу 16.07.2019 г.
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы

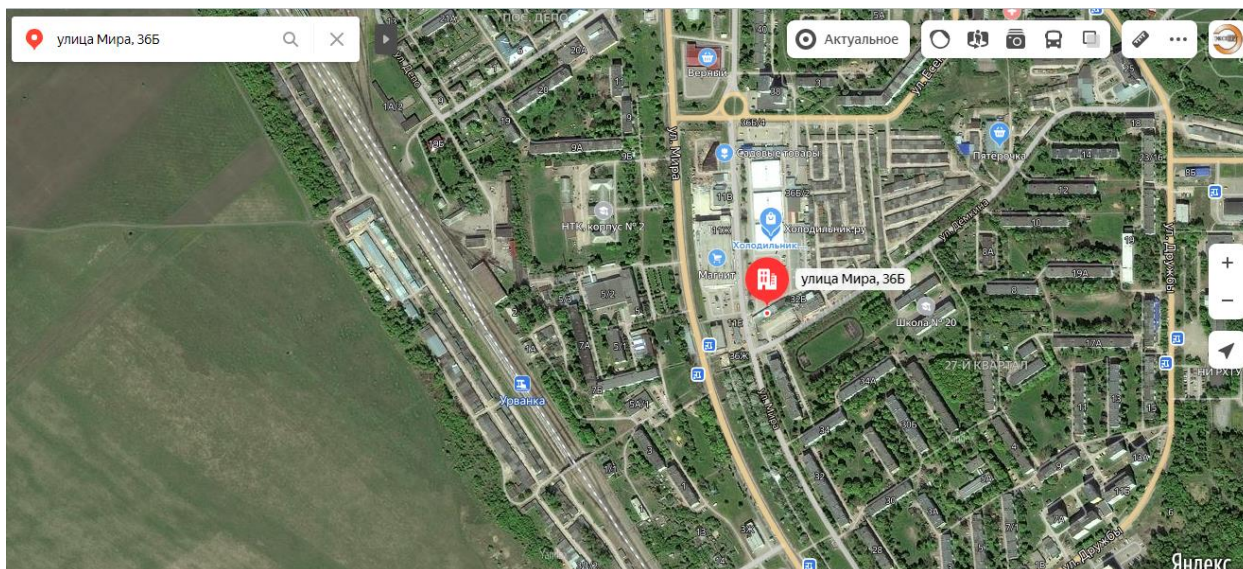


Участки 71:29:010605:5390	
71:29:010605:5390 Тульская область, муниципальное образование город Новомосковск	
План ЗУ → План КК →	
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	71:29:010605:5390
Кадастровый квартал:	71:29:010605
Статус:	Учтенный
Адрес:	Тульская область, муниципальное образование город Новомосковск
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	391 358,79 руб.
Дата определения КС:	01.01.2016
Дата внесения сведений о КС:	18.12.2016
Дата утверждения КС:	30.11.2016
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	81 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
По документу:	-

3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Мира 36Б, пом.31.

Подробное местоположение объекта оценки представлено на следующем рисунке:



Тульская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа .

Относится к числу наиболее экономически развитых регионов центра России. Тульская область занимает площадь 25,7 тыс. кв. километров. Наибольшая протяженность территории области с севера на юг - 200 километров, с запада на восток - 190 километров. Административный центр области - город Тула. Год основания - 1146. Численность населения на 1 января 2020 года — 1491,9 тыс. человек, в том числе городское — 74,8%, что говорит о высоком уровне урбанизации области. В национальном составе населения области преобладают русские. Расстояние от центра Тулы до центра Москвы — 185 км; от северной окраины Тулы (въезд в Тулу «Красные ворота») до южной окраины Москвы (Южное Бутово) — 150 км. Протяженность всей области с севера на юг— около 200 км, в то время как с запада на восток — 190 км.

Граничит: на севере и северо-востоке — с Московской, на востоке — с Рязанской, на юго-востоке и юге — с Липецкой, на юге и юго-западе — с Орловской, на западе и северо-западе — с Калужской областями.

Крайними географическими точками области являются: на севере 54° 50' северной широты (Ясногорский район), на юге 52° 51' северной широты (Ефремовский район), на западе 35° 51' восточной долготы (Белёвский район), на востоке 38° 57' восточной долготы (Кимовский район).

На территории Тульской области располагается полицентрическая Тульско-Новомосковская миллионная агломерация-конурбация.

Площадь — 25 679 км².

Население — 1 466 127 чел. (2020).

Образована — 26 сентября 1937 года.

В Тульской области существует 103 муниципальных образования, из них:

- 7 городских округов,
- 19 муниципальных районов,
- 23 городских поселения,
- 54 сельских поселений.

Экономика

ВРП Тульской области составил в 2017 году 555,9 млрд рублей или 8,6 млрд \$

ВРП Тульской области за 2018 год составил 636,1 млрд рублей. В структуре ВРП региона выделяются:

- обрабатывающие производства — 45,1%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха — 3,6%,
- торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов — 10,3%,
- сельское, лесное хозяйство - 6,0%,
- строительство – 5,2%,
- транспортировка и хранение — 4,8% ВРП,
- оптовая и розничная торговля, ремонт –10,24%.

В Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в регионах России по итогам 2019 года Тульская область заняла третье место (в прошлогоднем рейтинге была шестой).

Промышленность

Структура обрабатывающей промышленности Тульской области:

- машиностроение — 35,9 %
- химическое производство – 20,4 %
- металлургическое производство – 16,4 %
- пищевое производство – 15,5 %
- производство строительных материалов - 4,0 %
- целлюлозно-бумажное производство – 2,5 %
- производство резиновых и пластмассовых изделий – 2,1 %
- лёгкая промышленность – 1,3 %
- обработка древесины и производство мебели – 0,5 %
- производство лекарственных средств – 0,4 %
- производство прочих изделий – 1 %
-

Новомосковск (до 1933 года — Бобрики, с 1933 по 1961 год — Сталиногорск) — город в Тульской области России, центр Новомосковского района и соответствующего муниципального образования город Новомосковск.

Численность населения — 122 306 чел. (2020). Площадь города без прилегающих сельских территорий — 74,7 км².

Город образован в 1930 году в связи с началом строительства крупнейшего в СССР химического комбината. Расположен в северной части Среднерусской возвышенности. Является крупным экономическим и промышленным центром Тульской области, одним из ядер полицентрической Тульско-Новомосковской агломерации.

Административное устройство

Город имеет сложную планировочную структуру, сложившуюся ещё в советское время и состоящую из двух крупных планировочных районов, разделённых между собой значительной по величине санитарно-защитной зоной:

- Южный планировочный район является основным селитебным районом города, в котором расположен городской центр;

- Северный планировочный район представляет собой район основных производственных площадок города, а также в нём находится жилищный фонд, расположенный в санитарно-защитной зоне Северного промузла.

Районы южной части города:

Центральная историческая часть города — 4 центральных микрорайона;

- Северо-Западный район (условное название) расположен к западу от исторически сложившейся части города и к востоку от населённого пункта Каменецкого, включает 1-6 урванские микрорайоны, Северный микрорайон, посёлки шахт № 26 и № 22;

- Микрорайон Гипсовый (до 2008 года — посёлок гипсового комбината);

- 1-й Залесный микрорайон расположен в восточной части города;

- 2-й Залесный микрорайон расположен в восточной части города;

- Микрорайон Луговая расположен к востоку от ул. Трудовые резервы;

- Район Вахрушево расположен к юго-востоку от пересечения улиц Вахрушева и Космонавтов (назван в честь В. В. Вахрушева);

- Южный район (условное название) расположен к югу от 13 и 16 квартала и разделённая ул. Маяковского, включает микрорайоны (посёлки) Клин, Шамотный, Западный, МОГЭС.

Микрорайоны нового генплана (по состоянию на 2009 год

- 3-й Залесный микрорайон (начато строительство);

- 4-й Залесный микрорайон (планируется строительство);

- Любовский микрорайон (планируется строительство).

Экономика

Промышленность

В Новомосковском районе развита химическая, энергетическая и пищевая промышленность, строительная индустрия, сельское хозяйство, железнодорожный и автомобильный транспорт. Объём отгружённых товаров собственного производства по обрабатывающему производству в 2008 году составил 53,5 млрд руб.. Город относится к полицентрической Тульско-Новомосковской агломерации.

Новомосковская ГРЭС.

Город занимает одно из ведущих мест в стране по производству минеральных удобрений и ряда других видов химической продукции (79 % отгружённых товаров). В городе и районе работают более 100 промышленных предприятий и строительных организаций. Наиболее крупными в промышленности города и района являются ОАО «Новомосковская акционерная компания „Азот“», ООО «Проктер энд Гэмбл-Новомосковск», ОАО «Оргсинтез», ООО «Полипласт Новомосковск», ОАО «Полимерконтейнер», ОАО «Кнауф-Гипс», ГРЭС филиала Квадра — «Тульская региональная генерация», «Аэрозоль Новомосковск», «Новомосковский завод керамических материалов — Центргаз», «Новомосковский огнеупорный завод», «ГОТЭК-центр», «ЖБИ», завод ООО «Пеноплэкс» и другие.

В сельскохозяйственном производстве развито растениеводство и животноводство. Особенности в развитии животноводства является разведение скота и птицы на промышленной

основе. В Новомосковском районе выращивают зерновые культуры, сахарную свёклу, картофель, овощи, ягоды и фрукты. В агропромышленный комплекс города Новомосковска на июль 2009 года входят: сельскохозяйственные предприятия, 3 подсобных хозяйства, 46 фермерских хозяйств, а также хозяйства населения.

В Новомосковском городском округе находятся самое крупное в Европе месторождение каменного гипса, месторождения угля, пирита, глины для кирпичного и керамического производства, а также известняка и суглинков.

В 2007 году Новомосковск выиграл Всероссийский конкурс «Золотой рубль» как самый экономически развитый среди небольших городов. В этом же году в Новомосковске образована корпорация «Новомосковскинвест», которая занимается реализацией крупнейшего отечественного инвестиционного проекта по созданию в городе промышленно-экономического кластера. Бизнес-план проекта включает в себя строительство новых производств, а также транспортной и инженерной инфраструктуры.

Новомосковск — один из самых благоустроенных российских городов: по итогам Всероссийского конкурса по благоустройству город два раза подряд (1997 и 1998 годы) занимал третье место.

В Новомосковске работают магазины крупнейших российских торговых сетей, открыты современные торговые центры, работает два рынка.

- Продукты питания — «Линия», «SPAR», «Магнит», «Дикси», «Пятёрочка», «Перекрёсток», «Карусель», «У Палыча», «Верный», «ДА!», «Атак».
- Алкогольная продукция — «Красное и белое», «Бристоль», «Градус».
- Строительство и ремонт — «ТМК».
- Ювелирные магазины — «Адамас», «Яшма Золото», «Pandora», «Бриллиантовая рука».
- Детские товары — «Кораблик», «Дочки Сыночки», «IQTOY. Правильные игрушки», «Lego», «Детки», «Детский мир».
- Спорт — «Спортмастер», «Аполлон».
- Салоны сотовой связи — «Евросеть», «Связной», «TELE2», «МТС», «Билайн», «Мегафон», «Yota».
- Развлечения — «Happy Land».
- Косметика и парфюмерия — «Л'Этуаль», «Yves Rocher».
- Оптика — «OKVision».
- Одежда — «O'STIN», «INCITY», «Gloria Jeans», «Concept Club», «Zolla», «Takko Fashion», «Snowimage», «Сударь».

Торговые центры — «Первый», «Пассаж», «Милан», «Талисман».

Рынки — «Центральный», «Светофор» (бывш. «Урванский»).

Окружающая застройка

Преобладающее окружение объекта оценки — многоэтажная жилая и торгово-офисная застройка.

Транспортная доступность

Характеризуется наличием подъездных путей с хорошим асфальтобетонным покрытием. Доступ к объекту осуществляется автомобильным и общественным транспортом.

Развитость инженерной инфраструктуры

Объект оценки обеспечен всеми инженерными коммуникациями, необходимыми для его эксплуатации.

Экологические характеристики территории

Общее экологическое состояние окружающей среды в районе дислокации объекта является удовлетворительным.

Вывод

Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как коммерчески привлекательное, поскольку, Объект расположен в городе - региональном центре в районе с высоким уровнем деловой активности.

3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

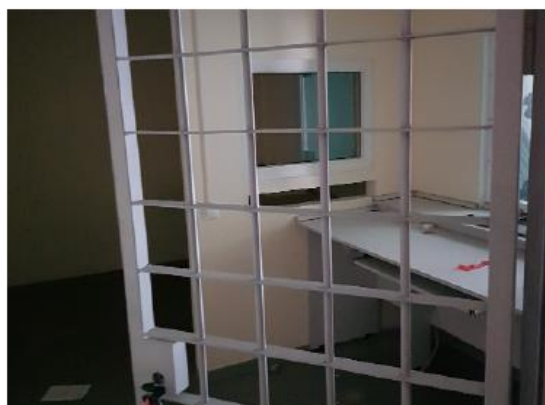
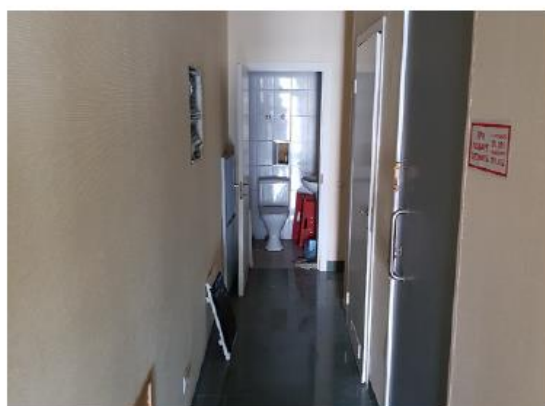
Не выявлены.

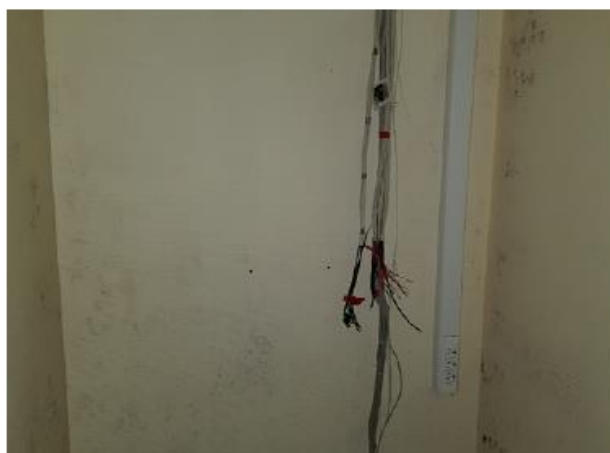
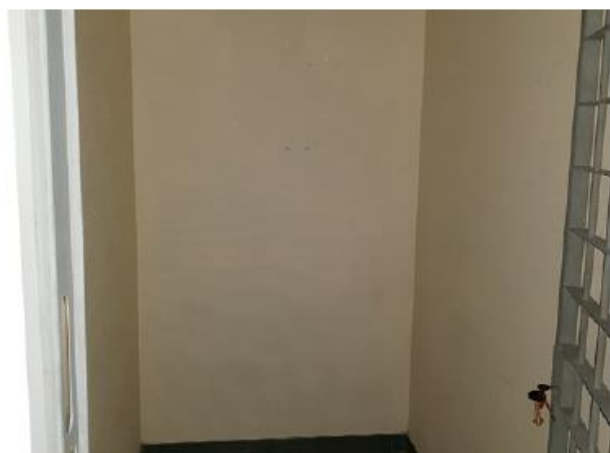
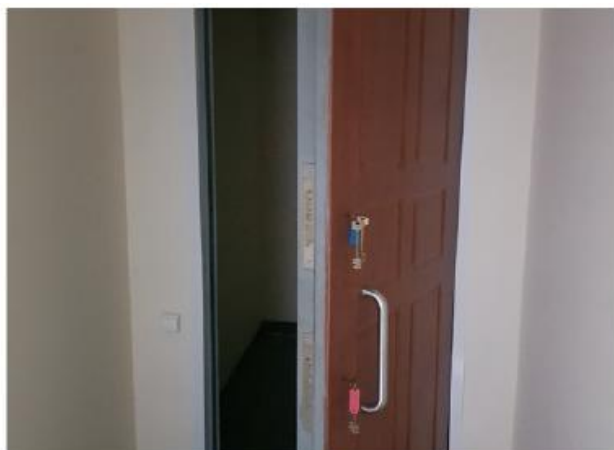
3.7. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Состояние объекта оценки оценивается как рабочее (повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента).

Внешнее (экономическое) устаревание и функциональное устаревание не выявлены.

3.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение о наиболее эффективном варианте использования на основании выводов, не требующих выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наиболее эффективном способе использования, может следовать из анализа окружающей здание среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Юридическая правомочность. Оценщик не располагает информацией о наличии каких-либо ограничений в использовании оцениваемых объектов.

Физически возможные варианты использования. Такое возможное использование, которое соответствует объемно-планировочным и техническим характеристикам объекта.

Объекты оценки представляет собой помещение с кабинетной планировкой, в рабочем состоянии, расположенные в окружении многоэтажной жилой и офисно-торговой застройки.

Таким образом, опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений (близлежащей застройки), расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из конструктивных особенностей и технического состояния объекта оценки, Оценщиком сделан вывод о том, что физически его возможно использовать только по прямому функциональному назначению - в качестве здания офисно-торгового назначения.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность. Такое физически возможное и юридически правомочное использование, которое обеспечивает максимальный доход владельцу недвижимости. Учитывая выводы предыдущего раздела, Оценщик сделал вывод о том, что максимально эффективно, экономически приемлемо использовать данные объекты недвижимости согласно функциональному назначению - в качестве здания офисно-торгового назначения

Вывод. Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, местоположения, физического состояния и социально-экономической ситуации, которая сложилась в районе расположения объекта оценки, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки является максимальной при использовании их в качестве здания офисно-торгового назначения.

5. АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И РЫНКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЯЕМУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе был произведен анализ условий и рынков, существенно влияющих на определяемую стоимость объекта оценки.

К данным позициям относятся:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта.
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости в рассматриваемых сегментах рынка.
4. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.
5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах объекта оценки.
6. Прогноз развития сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Социально-экономическое положение России по состоянию на дату оценки⁸

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности государства, на благоприятных условиях законодательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

⁸ Источник: Минэкономразвития России, Картина деловой активности. Июль 2020 г.
https://www.economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819_.pdf

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного

обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд. долл. США на 31.12.1999 до 590,9 млрд. долл. США на 18.09.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР. США и некоторые страны Запада стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление самостоятельности и независимости встречалось экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада.

В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной коронавирусной инфекцией и, несмотря на значительные достижения мировой медицины и науки, не нашлось надёжных средств лечения и профилактики. Поэтому заболевания, вызванные этой инфекцией, массово приводили к летальному исходу. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от стран введения строжайших карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций, что грозило падением мировой экономики. За первую половину 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние пандемии сократило спрос на товары и обрушило многие рынки. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В крупнейшей экономике мира - США, имеющей дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.

Пандемия и мировой экономический кризис обострили как международные, так и внутренние проблемы всех стран мира: разгораются санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, нарастает социальное и имущественное расслоение, во многих странах растет недовольство властью, подогреваемое иностранными спецслужбами. Нарастание общей международной напряженности и внутривнутриполитических конфликтов свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;

- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

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

Табл. 3 Основные экономические показатели России

Наименование	Январь-август 2020 г.	± % г/г
	Млрд. руб.	
Валовой внутренний продукт (1 полугодие 2020, к 1 полуг. 2019)	48 605,80	-3,4
Инвестиции в основной капитал (1 полугодие 2020)	6 916,60	-4
Реальные располагаемые денежные доходы (1 полугодие 2020)		-3,7
Индекс промышленного производства		-4,5
Продукция сельского хозяйства	2 979,50	4,2
Строительство (объем СМР в действовавших ценах)	5 432,60	-0,5
Введено в экспл. общей площади жилых пом., млн. кв.м.	40	-5,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	3 530,20	-6,2
в том числе, железнодорожного транспорта	1 664,60	-4
трубопроводного	1 625,10	-8,6
Оборот розничной торговли	21 028,20	-5,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	5 570,50	-19,8
Оборот общественного питания	814,9	-24
Внешнеторговый оборот (январь-июль 2020, млрд. долл. США)	310 190	-17,8
в том числе: экспорт товаров	180 883	-23,8
импорт товаров	129 307	-7,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за июль:		
номинальная, рублей	50 145	6,4
реальная		2,9
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,7
Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
Инфляция по итогам августа 2020 года (г/г)		3,6
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июль 2020г., млрд руб.	5 370,20	-41,1
Доля убыточных организаций (январь-июль 2020)	34,30%	11,4
Просроченная кредиторская задолженность на конец июля 2020 г.	4 284,90	11,6
	(7,7% от общей кред. задолж)	
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.09.2020 г., трлн руб.	42,9	12,9
Кредиты физическим лицам на 1.09.2020 г., трлн. руб.	18,7	13,2
Исполнение консолидированного бюджета РФ на 1 июля: доходы, млрд руб.	21 013,60	-6,6
	расходы	22 278,90
Золотовалютные резервы на 25.09.2020	580,7	9,2

Выводы и перспективы Российской экономики

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой

смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые

дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники⁹:

1. Социально-экономическое положение России (январь-август 2020 года) <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/eSPOpFTC/osn-08-2020.pdf>,
2. <https://cbr.ru>,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

⁹ <https://statrelt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

**Регионально-экономический обзор. Основные показатели экономики Тульской области
за январь - сентябрь 2020 года¹⁰**

Табл. 4. Основные экономические и социальные показатели

наименование	2020г.		Сентябрь 2020г. в % к		Январь- сентябрь 2020г. в % к январю- сентябрю 2019г	Справочно: январь- сентябрь 2019г. в % к январю- сентябрю 2018г.
	сентябрь	январь- сентябрь	сентябрь ю 2019г.	августу 2020г.		
Индекс промышленного производства 1)	x	x	97.4	99.5	116.3	104.6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	9379.2	57419.4	78.8	84.7	100.1	173.3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м2 общей площади	71.82)	411.12)	в 2.1р2)	118.12)	111.52)	93.33)
Оборот розничной торговли, млн. рублей	22305.8	213678.4	85.3	96.9	91.8	102.0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	31281.3	269237.9	98.8	103.5	96.6	92.0
Оборот общественного питания, млн. рублей	663.9	5646.5	86.1	105.8	86.0	106.3
Объем платных услуг населению, млн. руб.	5967.0	52954.3	93.8	101.4	90.6	99.4
Индекс потребительских цен, %	x	x	104.1	99.7	103.2	104.7
Индекс цен производителей промышленных товаров4), %	x	x	101.4	100.0	98.1	107.8
Среднесписочная численность работающих в экономике5), тыс. человек	434.1	435.6	99.3	100.1	99.6	99.7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника5):						
номинальная, рублей	38759.5	39132.8	104.7	95.1	105.3	107.4
реальная	x	x	100.5	95.4	102.2	102.8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	22.1	x	в 6.3р.	98.7	x	x

¹⁾ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

³⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

⁴⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

⁵⁾ Соответственно за август 2020г., январь-август 2020г., август 2020г. к августу 2019г. и июлю 2020г., январь-август 2020г. к январю-августу 2019г., август 2019г. к августу 2018г.

¹⁰ <http://tulaprof.ru/официально/социально-экономическое-положение-т/>

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

На основании проведенного анализа количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также предоставленной документации, было выявлено, что Объект оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости.

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТАХ¹¹

Земельные участки коммерческого назначения¹²

Несмотря на отсутствие явного снижения цен предложений земельных участков, кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок. Отчасти такой корректировке цен способствует реализация инвестиционной политики Тульской области

Основными драйверами рынка земли (в том числе и Тульской области) сейчас являются жилая недвижимость, придорожные объекты и индустриальные проекты.

Поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли практически нет, стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д.

Табл. 5 – Предложения по продаже земельных участков (под объекты торговли, сервиса, организации отдыха) в срезе МО Тульской области

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м²
1	Алексинский	88,0
2	Белевский	696,6
3	Веневский	381,0
4	Дубенский	68,8
5	Ефремовский	750,0
6	Заокский	342,1
7	Киреевский	1087,0
8	Ленинский	79,4
9	Новомосковский	2090,5
10	Плавский	205,5
11	Тула	5100,6
12	Узловской	793,7
13	Щекинский	2967,5
14	Ясногорский	234,9

¹¹ Источник : Казанская набережная (Тула) — Википедия

¹¹ Продажа торговых помещений в Тульской области, купить торговую площадь - база объявлений ЦИАН

¹² StatRielt.ru>downloads/obzory/tulskay/2020 сентябрь

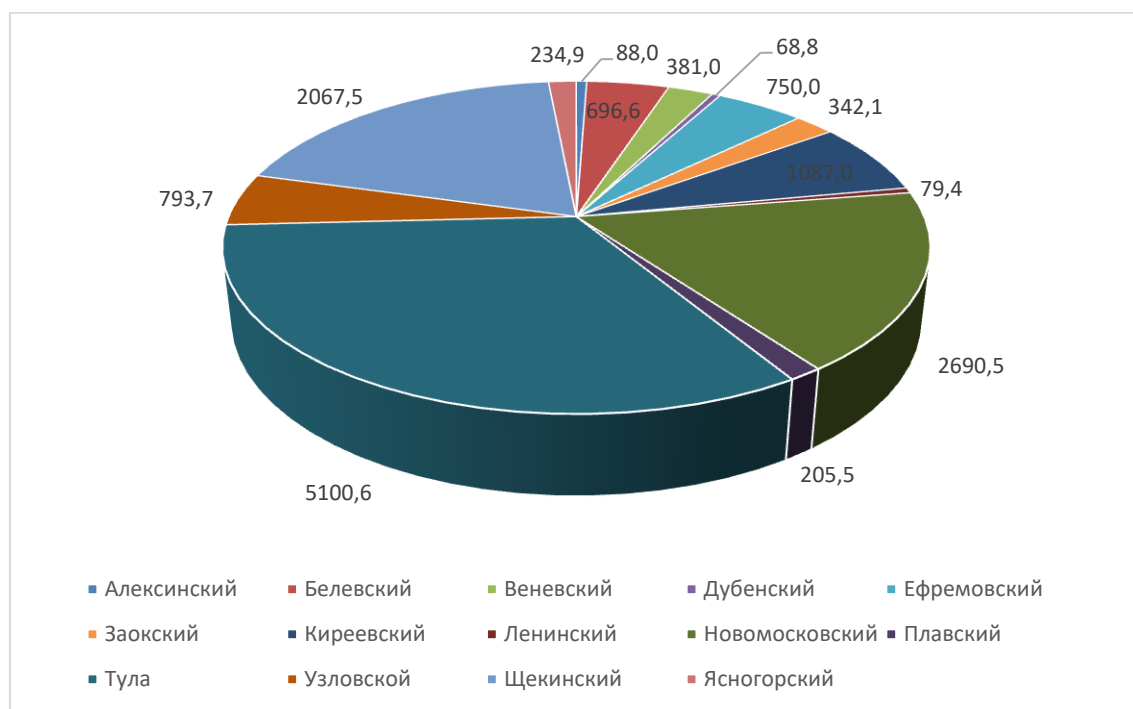


Табл. 6 – Предложения по продаже земельных участков промышленного назначения в Тульской области

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2
1	Алексинский	100,0
2	Веневский	541,0
3	Ефремовский	382,2
4	Заокский	145,0
5	Кимовский	29,0
6	Киреевский	1000,0
7	Ленинский	325,2
8	Новомосковский	831,3
9	Суворовский	106,6
10	Тула	1012,0
11	Узловской	503,4
12	Щекинский	193,3
13	Ясногорский	412,4



Основное количество предложений по таким участкам (соответственно и более высокая цена) приходится на областной центр и второй по величине город области – довольно крупный промышленный центр – Новомосковск. Редкие исключения составляют единичные предложения в других районах.

Торгово-офисная недвижимость

В секторе торговой недвижимости присутствуют различные форматы объектов – салоны, магазины, супермаркеты, торговые центры, а также рынки. Как следствие постепенного насыщения рынка, доля несетевого торговли медленно сокращается. Здесь следует отметить, что в непростые для бизнеса времена формат торговых площадей уменьшается. Арендаторы стараются оптимизировать свои расходы и переезжают в меньшие площади.

Основным драйвером спроса на торговую недвижимость традиционно остаются крупнейшие федеральные розничные сети. В Туле открыты магазины сетей «Спар», «Дикси», «Спортмастер», «ДНС» и другие. Один из самых активно расширяющихся в последнее время – «Пятерочка». Наиболее насыщенными объектами торговой недвижимости являются центральные улицы города – проспекты Ленина и Красноармейский, а также улицы Пирогова и Каминского, Советская. Здесь торговые площади стоят особенно дорого по сравнению с наиболее удаленными от центра районами. Наибольшим спросом пользуются площади размером не более 70 квадратных метров.

Основная часть коммерческих объектов торгового назначения – это переведенные в нежилой фонд квартиры на первых этажах домов в центре города. Однако альтернативой таким площадкам становятся появляющиеся специализированные торговые центры. К ранней застройке относятся, например такие ТЦ, как «Интерсити», «Парадиз», «Гостиный двор». К более поздней – «РИО» (площадь трехэтажного комплекса составляет 25 000 кв.м., двухзальный кинотеатр. Парковка центра рассчитана на триста автомобилей), ТРЦ «Макси» – самый крупный торгово-развлекательный центр в Тульской области, включающий семейно-развлекательную зону, многозальный кинотеатр, фуд-корт, фитнес-центр, кафе и рестораны, гипермаркет строительных

товаров. Пул арендаторов ТРЦ «Макси» сформирован из лидеров своих сегментов и соответствует потребностям жителей города и области. Торговая галерея ТРЦ насчитывает более 200 магазинов.

Некоторое разнообразие в сектор (аренды) торговой недвижимости вносит реализуемый в областном центре проект Тульская набережная ("Казанская набережная")¹³, с немногочисленными пока предложениями площадей для организации кафе и закусочных.

В сегменте офисной недвижимости также увеличивается спрос на небольшие офисы. Основным критерий выбора — цена и наличие парковки. Большинство офисных площадей представлены объектами низкого качества – это здания бывших НИИ, заводов и административных корпусов. Крупные предприятия и банки самостоятельно занимаются созданием офисов для собственных нужд. Как таковые, специализированные офисные центры строятся медленно. Из недавно построенных - наиболее современные комплексы – «Галакс», «Пирамида», «Троицкий», а также офисные центры, расположенные на улице Каминского и Красноармейском проспекте. В основном это сравнительно небольшие по площади здания.

В настоящее время рынок качественной офисной недвижимости в Туле испытывает сложности в связи кризисом. И так недостаточно развитый, он уже ощутил снижение спроса и приостановление реализации некоторых серьезных проектов.

Ситуация на рынке торгово-офисной недвижимости наиболее крупных городов региона повторяет тенденции областного центра с поправкой на количество предложений по продаже и аренде, так и стоимости их соответствующих удельных показателей.

Табл. 7. Предложения по продаже торговой недвижимости в срезе МО Тульской области¹⁴

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./м ² С НДС
1	Алексинский	22463
2	Белевский	28849
3	Веневский	20105
4	Донской	25597
5	Ефремовский	12965
6	Заокский	18756
7	Кимовский	13612
8	Киреевский	8667
9	Ленинский	28726
10	Новомосковский	31769
11	Суворовский	34216
12	Тула	71331
13	Узловский	51630
14	Чернский	7945
15	Щекинский	31654

¹³ Казанская набережная (Тула) — Википедия

¹⁴ Продажа торговых помещений в Тульской области, купить торговую площадь - база объявлений ЦИАН

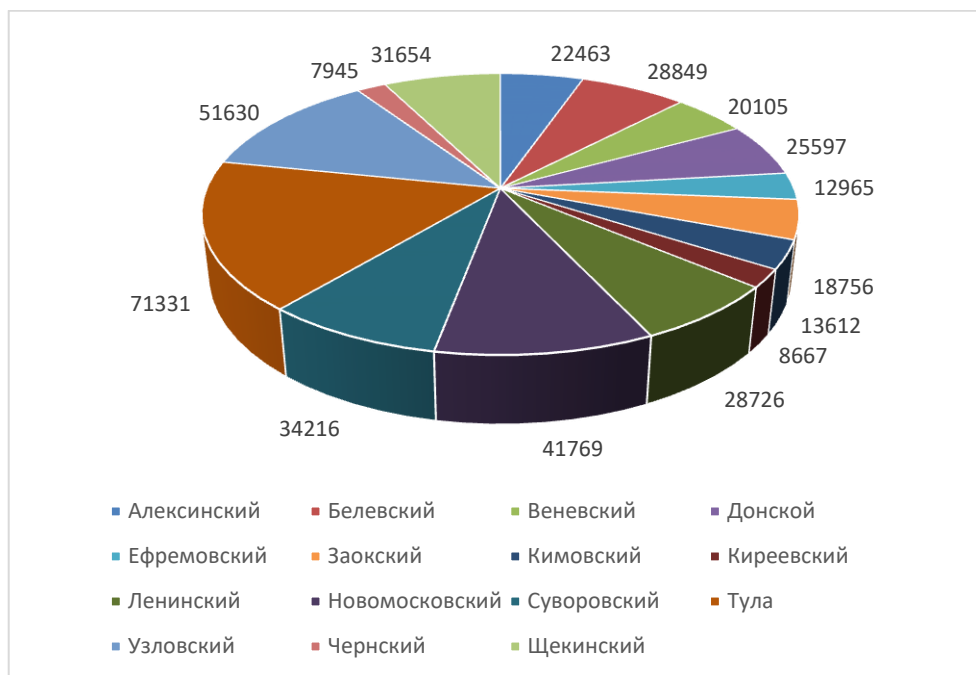
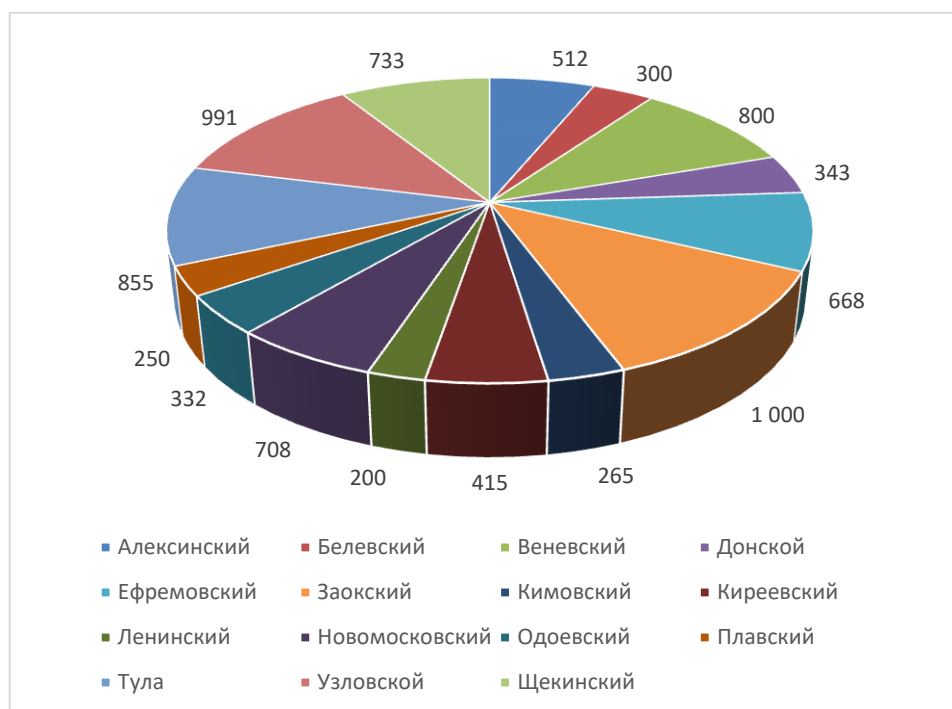


Табл. 8. Предложения по аренде торговой недвижимости в срезе МО Тульской области¹⁵

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./м2/мес. С НДС
1	Алексинский	512
2	Белевский	300
3	Веневский	800
4	Донской	343
5	Ефремовский	668
6	Заокский	1 000
7	Кимовский	265
8	Киреевский	415
9	Ленинский	200
10	Новомосковский	708
11	Одоевский	332
12	Плавский	250
13	Тула	855
14	Узловской	991
15	Щекинский	733

¹⁵ [Аренда торговых помещений в Тульской области - база объявлений ЦИАН](#)



Предложения как по продаже, так и по аренде в ценовом диапазоне достаточно ровно распределены в пределах области. Исключение составляют «выбивающиеся» из общего количества единичные предложения в крупных торговых центрах районных городов, которые зачастую являются единственными, что и определяет их высокую цену.

Табл. 9. Предложения по продаже офисной недвижимости в срезе МО Тульской области¹⁶

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./м2
1	Алексинский	38 651
2	Богородицкий	19 154
3	Донской	23 402
4	Кимовский	10 569
5	Киреевский	48 283
6	Новомосковский	37 090
7	Суворовский	28 621
8	Тула	55 264
9	Щекинский	30 011

¹⁶ Купить офис в Тульской области - база объявлений ЦИАН

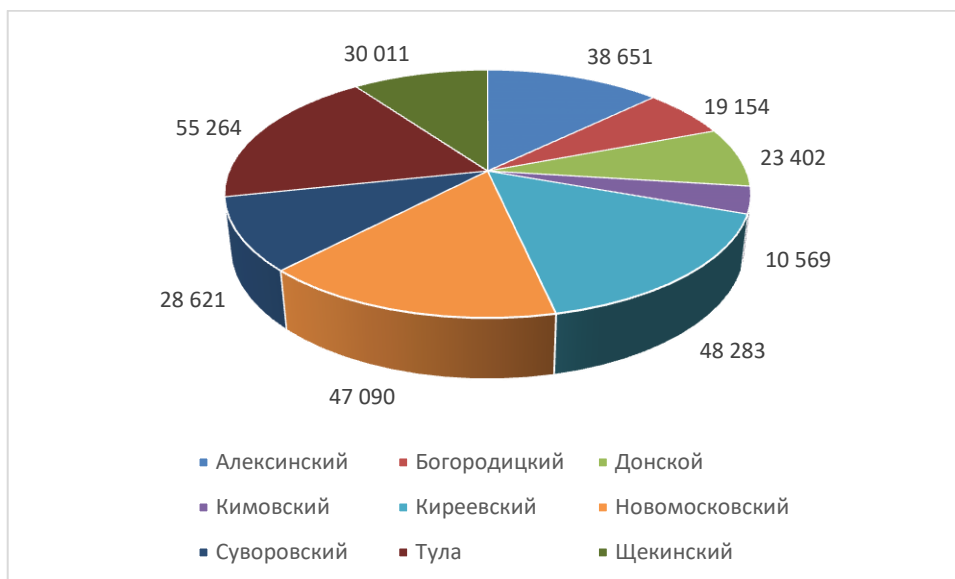
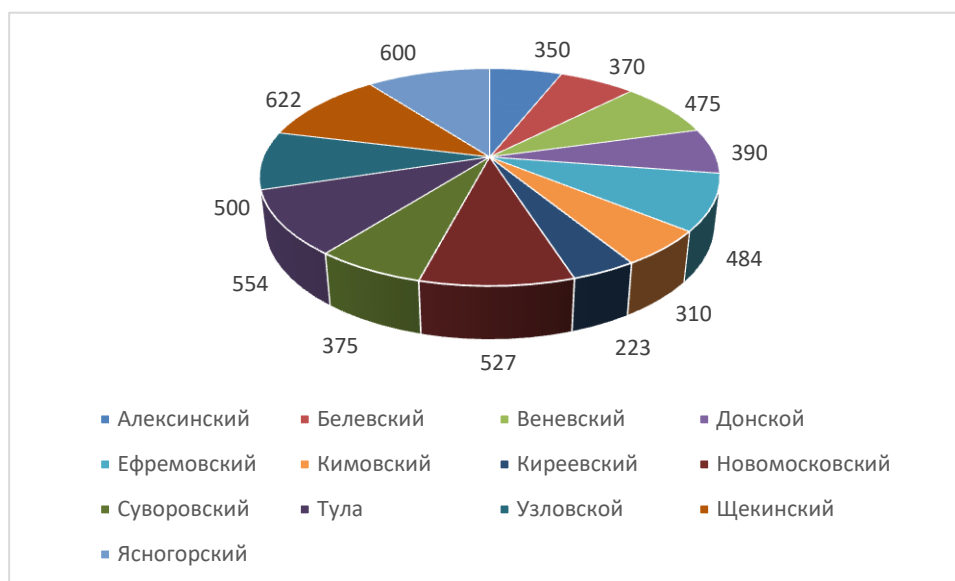


Табл. 10. Предложения по аренде офисной недвижимости в срезе МО Тульской области¹⁷

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./м2/мес.
1	Алексинский	350
2	Белевский	370
3	Веневский	475
4	Донской	390
5	Ефремовский	484
6	Кимовский	310
7	Киреевский	223
8	Новомосковский	527
9	Суворовский	375
10	Тула	554
11	Узловской	500
12	Щекинский	622
13	Ясногорский	600



¹⁷ [Снять офис в Тульской области - база объявлений ЦИАН](#)

III квартал 2020 г демонстрирует некоторое увеличение числа предложений. По их количеству в секторе торговой/офисной недвижимости – резкий перевес в сторону аренды: торговой - (545/250), офисной – (163/576). Здесь следует отметить, что в предложениях как по продаже, так и по аренде офисной недвижимости - безоговорочный лидер областной центр. В сегменте производственно – складской недвижимости также наблюдается значительное превышение предложений по аренде (220/371). Можно предположить, что собственники предпочитают получение более-менее стабильного дохода единовременной выгоде от продажи объектов, при одновременном увеличении числа высвободившихся арендуемых площадей в связи с кризисной ситуацией.

5.4. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

• Рынок аренды

Отличие цены предложения от цены сделки

Корректировка на цену предложения при сдаче в аренду объекта недвижимости зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Согласно данным сайта СтатРиелт¹⁸, корректировка на цену предложения на рынке аренды составляет 0,95.

¹⁸ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2224-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2292-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 г

Индекс на торг, уторгование при продаже и в аренде коммерческой недвижимости на 01.10							
№	Объекты	граница	граница	значение по РФ	группа А	группа Б	группа В
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Местоположение

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости.

Ниже представлена таблица из "Справочника оценщика недвижимости-2020 . Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от местоположения.

**Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов**

Таблица 55

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 56

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Таблица 57

арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,57	1,37
	II	0,88	1,00	1,08	1,18	1,38	1,20
	III	0,81	0,92	1,00	1,09	1,27	1,11
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,85	1,00	0,87
	VI	0,73	0,83	0,90	0,98	1,14	1,00

Рис. 2 – Матрица поправочных коэффициентов на местоположение для офисно-торговой недвижимости

Этаж расположения. На основании данных аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁹, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от этажа.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

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 СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
Торговых помещений:				
1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,87	0,79
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа			
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,98	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,06	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,09	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,07	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,09	0,98
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,08	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,99	0,91
Б. При аренде объектов:				
Торговых помещений:				
1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,88	0,83
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,00	0,95
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа			
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,08	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,06	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,02	0,98
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,04	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92

Наличие отдельного входа. Объекты, обеспеченные отдельным входом, при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты без отдельного входа.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной ставки офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной ставке такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,85.

Таблица 129

города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,18
	отдельного входа нет	0,85	1,00

Площадь. Ниже представлена таблица из "Справочника оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от площади.

¹⁹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2220-na-etazh-raspologheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Таблица 108

города с численностью менее 1 млн. чел. (арендные ставки)

Площадь, кв.м	аналог				
	<125	125-300	300-750	750-1500	>1500
<125	1,00	1,16	1,22	1,29	1,30
125-300	0,86	1,00	1,05	1,11	1,12
300-750	0,82	0,96	1,00	1,06	1,07
750-1500	0,77	0,90	0,94	1,00	1,01
>1500	0,77	0,89	0,93	0,99	1,00

Рис. 1 – Матрица поправочных коэффициентов на площадь для офисно-торговой недвижимости

Техническое состояние помещений.

Цена объекта также зависит от технического состояния объекта, уровня его отделки.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020 Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной цены офисно-торговой недвижимости от состояния отделки выглядит следующим образом:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

11.8.2. Данные на октябрь 2020 года

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 201

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отделки, требующей капитального ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,72	0,71	0,73
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "эконом" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "премиум" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	1,10	1,09	1,11

Таблица 149

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,74
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Скидка на недозагрузку

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, вакантность на рынке офисно-торговых объектов составляет в среднем 16,2%.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 15

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке.				
4. Стрит-ритейл				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,2%	10,1%	22,3%
2	Санкт-Петербург	15,7%	11,4%	19,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,9%	12,6%	23,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,9%	11,4%	22,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,2%	12,9%	25,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,7%	12,5%	22,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,2%	10,6%	21,7%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	17,3%	11,8%	22,8%

Операционные расходы

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²⁰, операционные расходы для офисной недвижимости составляют в среднем 32% от действительного валового дохода.

²⁰ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2214-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2020-goda>

«Стоимость расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки помещений)»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2020 года

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,43	0,32
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Ставка капитализации

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²¹, ставка капитализации составляет в среднем 14%.

коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

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

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

²¹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2213-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²², доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости (здание/помещение с земельным участком) офисного назначения составляет в среднем 14%.

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,34	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Примечание:

1 В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с

5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Офисы и торговые помещения остаются самыми востребованными и перспективными отраслями на рынке, в том числе и для инвесторов. С точки зрения восприятия инвестиций именно эти два сектора недвижимости характеризуются низкой чувствительностью к негативным изменениям экономической конъюнктуры.

Во втором квартале 2020 года рынок коммерческой недвижимости ожидаемо снизился по основным показателям, за исключением объема предложения. В условиях кризиса, вызванного падением спроса на большинство товаров и услуг, в связи с пандемией и предпринятыми для ее нераспространения ограничительными мерами, многие компании начали оптимизировать свои расходы на аренду офисов торговых и производственных помещений.

5.6. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Несмотря на отмену карантинных ограничений, рынок недвижимости пока толком не проснулся. Активность покупателей немного подросла, но объем предложения, также резко сократившийся в апреле-мае, по-прежнему остается минимальным. На этом фоне цены показывают динамику, близкую к нулевой.

Скорее всего, постепенного восстановления предложения, а значит, и активизации спроса можно ждать не раньше конца августа – сентября, когда начнется новый деловой сезон.

²² Источник: <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2235-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

5.7. ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ²³

2020 год принес немало испытаний рынку коммерческой недвижимости. Сегодня, когда почти все ограничения, связанные с распространением коронавирусной инфекции, сняты, стали заметны последствия вынужденного простоя.

Несмотря на то что рынок недвижимости постепенно привыкает к новым реалиям, кризис, вызванный пандемией COVID-19, еще не преодолен. Адаптивность стала одним из главных преимуществ рынка коммерческой недвижимости.

Рынок торговой недвижимости, например, на момент начала пандемии уже испытывал большой дефицит свободных качественных площадей. В целом же замечен тренд на гибкие рабочие пространства, востребованной становится услуга «офис, как сервис», и в перспективе трех-пяти лет наличие комфортного гибкого пространства станет обязательным атрибутом современного качественного проекта.

Если рынок офисной недвижимости отличается некая стабильность, то рынок ритейла испытывает серьезные проблемы. Вакансия помещений торговой недвижимости выросла, а базовая арендная ставка снизилась больше чем на 20%. Новые проекты, конечно, продолжают появляться, но происходит это все реже.

У складского сегмента на сегодняшний день все стабильно. Вакансия свободных площадей очень низкая, доля регионов существенно выросла, активно идет развитие новых форматов складских площадей, анонсируются новые проекты.

Среди всех новых трендов, которые сегодня заметно выделяются на рынке, необходимо сосредоточиться на диджитализации и гибких офисных пространствах.

²³ Источник: <https://www.kommersant.ru/conference/528>

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п.11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Описание подходов и методов представлено ниже.

6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Методы сравнительного подхода:

Метод сравнения продаж. При применении метода сравнения продаж (прямого сравнительного анализа 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 оцениваемым объектом. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ). Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовый доход. На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Методы определения затрат на замещение и воспроизводство:

Метод сравнительной единицы. Метод предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости строительства 1 кв. м, 1 куб. м, 1 п. м и пр. строения или сооружения, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона объектов оценки. Метод, основанный на применении укрупненных показателей стоимости строительства, как по текущим прайс-листам компаний, производящим строительномонтажные работы, так и по различным сборникам укрупненных показателей, утвержденным ранее.

Ресурсный метод. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Модульный метод. Метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительномонтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, подготовительные работы, работы нулевого цикла и пр. Стоимость любого компонента получают исходя из его единичной стоимости, то есть суммы прямых и косвенных издержек, необходимых для устройства единичного объекта или имеющимся поданным по аналогичным объектам. Зная объем каждой компоненты и его единичную стоимость, находят стоимость всего объекта.

Базисно-индексный метод основан на определении стоимости затрат в базисном уровне цен и пересчете этих цен в текущий (прогнозный) уровень цен с использованием системы текущих (прогнозных) индексов. Для пересчета базисной стоимости в текущие (прогнозные) цены могут применяться индексы:

- к статьям прямых затрат (на комплекс или по видам строительно-монтажных работ);
- к итогам прямых затрат или полной сметной стоимости (по видам строительно-монтажных работ, а также по отраслям народного хозяйства).

Метод индексации первоначальной стоимости (индексный метод). Метод является разновидностью базисно-индексного метода. За базу принимается первоначальная стоимость (как правило, стоимость объекта по данным бухгалтерского учета (первоначальная балансовая стоимость)).

6.3. Доходный подход

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

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

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

Методы доходного подхода:

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.

Метод дисконтирования денежного потока 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.

В следующем разделе приведено обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

7. **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Обоснование использованных подходов и методов представлено в разделах ниже.

7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

Обеспеченность информацией об объектах-аналогах влияет на выбор метода расчета рыночной стоимости сравнительным подходом. Наиболее распространенный метод для определения рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж.

Местоположение объекта оценки характеризуется невысокой деловой активностью.

Проведенный в процессе работы анализ особенностей объекта оценки, его локального местоположения, технических характеристик, а также анализ текущего рынка объектов такого класса, показал, что рынок продаж фактически не развит. Оценщику не удалось выявить количество достоверной информации по продаже сопоставимых объектов недвижимости на рынке, что **не позволило применить метод сравнения продаж.**

7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

На активно функционирующих рынках акцент при определении рыночной стоимости делается на подход прямого сравнения продаж или на доходный подход. При этом затратный подход как бы отступает на второй план. Однако, в подавляющем большинстве случаев, полученная затратным подходом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины стоимости, а порой единственным инструментом, которым может воспользоваться оценщик при оценке специализированных объектов, а также объектов с неразвитым рынком.

С другой стороны, если благоразумный инвестор вкладывает средства в приобретение по рыночной ценам строительных ресурсов с расчетом продать вновь построенный объект на открытом рынке, то вполне правомерно сопоставить его издержки со стоимостью объекта на открытом рынке, то есть со стоимостью в обмене. Другими словами, при определении стоимости в обмене на открытом рынке, уровень, определяемый по затратному подходу, является одной из

точек зрения на нее, отражая мнение будущего пользователя. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Согласно п. 24 ФСО № 7 «Оценка недвижимости» 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.

На основании вышесказанного **Оценщик отказался от применения методов затратного подхода в настоящей оценке.**

7.3. Доходный подход

Доходный подход используется для оценки так называемого «приносящего доход имущества», то есть такого имущества, целью владения которым является получение дохода. Доходы от владения имуществом могут поступать как в виде текущих и будущих денежных поступлений (как правило, периодических платежей в форме арендной платы), так и от прироста стоимости имущества, полученной при ее продаже в будущем.

Текущее состояние Объекта оценки свидетельствует о том, что ему не требуются вложения в ремонт Объекта. Это соответствует критерию применения данного метода. Таким образом, **Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации при оценке Объекта оценки.**

7.4. Вывод

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки будут применяться следующие подходы и методы оценки, в рамках каждого подхода:

- Затратный подход – не применялся;
- Сравнительный подход – не применялся;
- Доходный подход – **метод прямой капитализации.**

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки, применялся метод капитализации доходов.

Для дальнейшего расчета, Оценщиком было принято решение принять к расчету общую площадь Объекта оценки.

Стоимость объекта оценки методом прямой капитализации рассчитывается по формуле:

$$C = \frac{NOI}{R}$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

NOI – чистый операционный доход, руб.;

R – ставка капитализации, %.

8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год.

Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$PGL = S \times AC$$

где:

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

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

AC – арендная ставка за 1 кв. м в год, руб.

Для расчета средневзвешенной ставки аренды был использован метод сравнения продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению со ставкой аренды аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что арендная ставка объекта оценки непосредственно связана со ставкой аренды аналогичных объектов. Каждая сопоставимая сделка сравнивается с Объектом оценки. В ставку аренды сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула сравнительного подхода:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} \times K_{ij}^i) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная ставка аренды объекта оценки;

A_j – цена ед. сравнения объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной поправки (процентной);

K_{ij}^i – величина абсолютной поправки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – среднее значение скорректированных ед. сравнения объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Этапы расчета ставки аренды объекта оценки в рамках метода сравнения продаж:

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах. Выбор объектов-аналогов.
2. Применение основных корректировок к цене предложения объектов-аналогов:
 - Состав передаваемых прав;
 - Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - Условия продажи (предложения);
 - Различие между ценами предложения/спроса и сделок;
 - Период между датами сделок (предложений) и оценки.
 - Корректировка на площадь;
 - Применение прочих корректировок влияющих на рыночную стоимость объекта оценки.
3. Определение скорректированной ставки аренды 1 кв. м Объекта оценки;
4. Расчет рыночной ставки аренды Объекта оценки.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиками были проанализированы следующие источники информации:

- Базы данных сети Интернет;
- Периодические издания по недвижимости.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных Объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на предложениях к аренде с учетом корректировок.

8.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объектов-аналогов за 1 кв.м/год с учетом НДС.

8.3. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В рамках настоящего отчета при подборе объектов-аналогов, Оценщики ориентировались на предложения к аренде типичных зданий/помещений на вторичном рынке г. Новомосковск, сопоставимые по основным ценообразующим параметрам.

В целях оценки была проанализирована большая совокупность аналогов по аренде сопоставимых объектов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Табл. 11 – Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип сделки		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Адрес	Тульская область, г. Новомосковск, ул. Мира 36Б, пом.31	Тульская область, Новомосковский район, Новомосковск, улица Генерала Белова	Тульская область, Новомосковский район, Новомосковск, Березовая улица, 21А	Тульская область, Новомосковский район, Новомосковск, Березовая улица, 23	Тульская область, Новомосковский район, Новомосковск, улица Шахтеров, 15
Район расположения	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Центры административных районов города
Линия расположения	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Состояние внутренней отделки	требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м.	67,2	74	283	46,7	50
Запрашиваемая ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м. в год		12 162	10 596	9 600	9 600
Факт сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оферты		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Условия аренды		Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/235389242	https://www.cian.ru/rent/commercial/225803524	https://www.cian.ru/rent/commercial/239324445	https://www.cian.ru/rent/commercial/227335658

Принт-скрины объектов-аналогов представлены в Приложении 1. Информация, используемая в отчете.

8.4. ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и Объект оценки.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

Объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав – правом собственности. Оцениваемые права объекта оценки – право собственности. Учитывая сопоставимость имущественных прав, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи

Корректировка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки. По данному фактору корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. 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 особых условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия продажи (предложения) не проводилась, так как, в данном случае предполагается отсутствие нерыночных условий продажи (вынужденной ускоренной продажи по заниженной цене и др.) у объектов-аналогов и оцениваемых объектов.

Корректировка на состав арендной ставки. Условия аренды объектов-аналогов предусматривают, что коммунальные платежи не включены в ставку аренды, и оплачиваются отдельно, по выставленным счетам. Корректировка не требуется.

Корректировка на цену предложения

Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

По результатам анализа предложений о продаже коммерческой недвижимости было выявлено, что ожидания продавцов недвижимости существенно завышены - объявления о продаже остаются невостребованными в течение большого промежутка времени, который может составлять год и более.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 гс

№	Объекты	нижняя граница	верхняя граница	значение по РФ	группа А	группа Б	группа В
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

На основании данных аналитического сайта STATRIELT.RU²⁴, корректировка на цену предложения составляет 0,95.

Корректировка на площадь. Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. Ниже представлена таблица из указанного справочника, отражающая зависимость офисно-торговой недвижимости от площади.

²⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Таблица 108

города с численностью менее 1 млн. чел. (арендные ставки)						
Площадь, кв.м	аналог					
	<125	125-300	300-750	750-1500	>1500	
<125	1,00	1,16	1,22	1,29	1,30	
125-300	0,86	1,00	1,05	1,11	1,12	
300-750	0,82	0,96	1,00	1,06	1,07	
750-1500	0,77	0,90	0,94	1,00	1,01	
>1500	0,77	0,89	0,93	0,99	1,00	

Рис. 2 – Матрица поправочных коэффициентов на площадь для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Табл. 12 – Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м.	67,20	74,00	283,00	46,70
Корректировка на площадь		1,000	1,160	1,000

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка рассчитывалась на основании таблицы из "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отражающая зависимость офисно-торговой недвижимости от местоположения.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 56

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Таблица 57

арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,57	1,37
	II	0,88	1,00	1,08	1,18	1,38	1,20
	III	0,81	0,92	1,00	1,09	1,27	1,11
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,85	1,00	0,87
	VI	0,73	0,83	0,90	0,98	1,14	1,00

Табл. 13 – Расчет корректировки на район расположения

Наименование	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Районы города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Центры административных районов города
Зона по матрице	II	II	I	I	II
Корректировка		1,000	0,880	0,880	1,000

Корректировка на линию расположения

Объекты, расположенные на первой линии улицы при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала.

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²⁵, отношение удельной цены офисной недвижимости, расположенной внутри квартала, к удельной цене такой же недвижимости на первой линии улицы, составляет в среднем 0,85.

Аналоги, подобранные для расчета, сопоставимы по данному фактору, корректировка не вносилась.

Техническое состояние объекта.

Оцениваемый объект требует проведения ремонта, все подобранные аналоги находятся в рабочем состоянии и ремонта не требуют.

Корректировка вносилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера.

²⁵ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2225-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

11.8.2. Данные на октябрь 2020 года

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

Таблица 201

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отделки, требующей капитального ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,72	0,71	0,73
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "эконом" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "премиум" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	1,10	1,09	1,11

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,74
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

По всем остальным ценообразующим факторам Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, внесение корректировок не требуется.

Согласно данным аналитического портала «СтатРиэлт»²⁶, доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости (здание/помещение с земельным участком) офисного назначения составляет в среднем 14%.

²⁶ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2318-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с переосвоенной местностью	0,11	0,34	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Определение потенциального валового дохода Объекта представлено в разделе ниже.

8.5. РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Размер арендной ставки за 1 кв. м объекта оценки был рассчитан как среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Табл. 14 – Расчет размера арендной ставки за 1 кв.м. Объекта оценки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Запрашиваемая ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м. в год	12 162	10 596	9 600	9 600
Корректировка на состав арендной ставки	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на передаваемые права	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на цену предложения	0,950	0,950	0,950	0,950
Корректировка на дату продажи	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на район расположения	1,000	0,880	0,880	1,000
Корректировка на линию расположения	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на этаж расположения	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на наличие отдельного входа	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на состояние отделки	0,880	0,880	0,880	0,880
Корректировка на площадь	1,000	1,160	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды объектов-аналогов, руб./кв.м. в год	10 167	9 043	7 063	8 026
Рыночная величина арендной ставки Объекта оценки с учетом НДС, руб./кв.м. в год	8 575			

Расчет потенциального валового дохода представлен в таблице ниже.

Табл. 15 – Расчет потенциального валового дохода

Наименование	Показатель
Общая площадь, кв.м.	67,2
Рыночная величина арендной ставки офисных помещений со вспомогательными площадями без учета НДС, руб./кв.м. в год	8 575
Потенциальный валовый доход с учетом НДС, руб.	576 240

8.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный валовой доход – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы:

Действительный валовой доход = Потенциальный валовой доход - Общие потери

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, вакантность на рынке офисно-торговых объектов составляет в среднем 16,2%.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 15

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке.				
4. Стрит-ритейл				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,2%	10,1%	22,3%
2	Санкт-Петербург	15,7%	11,4%	19,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,9%	12,6%	23,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,9%	11,4%	22,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,2%	12,9%	25,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,7%	12,5%	22,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,2%	10,6%	21,7%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	17,3%	11,8%	22,8%

Скидка на недозагрузку принимается на уровне 16,2%, согласно вышеприведенным данным.

Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами, принимаются на 0 уровне, поскольку практически все договора аренды заключаются на условиях предоплаты.

Расчет действительного валового дохода Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Табл. 16 – Расчет действительного валового дохода

Наименование	Показатель
Потенциальный валовый доход с учетом НДС, руб.	576 240
Скидка на недозагрузку, %	16,20%
Суммарные потери от неиспользования и несвоевременного получения платежей, руб.	93 351
Действительный валовый доход с учетом НДС, руб.	482 889

8.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода эксплуатационных расходов и резервного фонда на замещение и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGL - (FE + VE + RR)$$

где:

NOI – чистый операционный доход, руб.;

EGL – действительный валовой доход, руб.;

FE – условно-постоянные расходы, руб.;

VE – условно-переменные (эксплуатационные) расходы, руб.;

RR – расходы на замещение (или резервы), руб.

Расходы на содержание объекта (или операционные расходы) – это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода за исключением расходов по обслуживанию долга и подходных налогов.

Расходы на содержание группируются по следующим укрупненным статьям:

- Оплата коммунальных услуг;
- Расходы на текущий ремонт и техническое обслуживание;
- Расходы на страхование объекта недвижимости;
- Административные расходы и расходы на заработную плату обслуживающего персонала с налогами;
- Налоги на имущество, на землю (арендная плата за пользование земельным участком).

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- Налог на имущество;
- Страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- Заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- Коммунальные расходы и затраты собственника (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением платежей, оплачиваемых арендаторами;
- На содержание территории;
- На текущие ремонтные работы;
- Заработная плата обслуживающего персонала (если она зависит от загрузки здания) плюс налоги на нее;

- Расходы по обеспечению безопасности;
- Расходы на управление.

К расходам на замещение (резервам), относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²⁷, операционные расходы для торговой недвижимости составляют в среднем 32% от действительного валового дохода.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2020 года

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,43	0,32
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Определение величины операционных расходов произведено согласно вышеприведенным данным и представлено в таблице ниже.

Табл. 17 – Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Показатель
Действительный валовый доход с учетом НДС, руб.	482 889
Операционные расходы, в % от ДВД	32%
Операционные расходы, руб.	154 524
Чистый операционный доход с учетом НДС, руб.	328 365

8.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

Методы определения ставки капитализации:

- Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки).
- Аналитический метод (кумулятивное построение R).
- Методы ипотечно-инвестиционного анализа (при использовании заемного капитала).
- Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости, на основании проведенного анализа рынка).

²⁷ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2214-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2020-goda>

В рамках настоящего Отчета об оценке ставка капитализации была рассчитана методом экспертизы на основании рыночных данных.

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²⁸, ставка капитализации для офисно-торговой недвижимости составляет в среднем 14%.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года
Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

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

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Ставка капитализации принята согласно вышеприведенным данным в размере 14%.

8.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки путем капитализации чистого операционного дохода представлен в следующей таблице.

Табл. 18 – Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Показатель
Чистый операционный доход с учетом НДС, руб.	328 365
Ставка капитализации, %	14,0%
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	2 345 464

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²⁹, доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости (здание/помещение с земельным участком) офисного назначения составляет в среднем 14%.

²⁸ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2213-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

²⁹ Источник: <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2235-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,34	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Примечание:

1 В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с

Табл. 19 – Итоговый Расчет рыночной стоимости каждого объекта

Наименование	Объект оценки 1
Рыночная стоимость Единого Объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.	2 345 464
Доля стоимости Земельного Участка, в общей стоимости	0,14
Рыночная стоимость Земельного Участка, НДС не облагается, руб.	328 365
Рыночная стоимость ОКС (здания), без учета стоимости Земельного Участка, с учетом НДС, руб.	2 017 099
Рыночная стоимость ОКС (здания), без учета стоимости Земельного Участка, без учета НДС, руб.	1 680 916

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оказания услуг по оценке, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. 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: **C** – итоговая величина рыночной стоимости объектов, руб.;

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

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

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

Результаты оценки приведены в следующей таблице:

Табл. 20 - Результаты оценки, полученные при применении подходов

Объект оценки	Ед. изм.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Нежилое помещение с кадастровым номером 71:29:010611:654	руб. (без учета НДС)	Не применялся		1 680 916
Земельный участок с кадастровым номером 71:29:010605:5390	НДС не облагается. ³⁰			328 365

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.

³⁰ **Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость)». В рамках настоящего отчета, - НДС не облагается

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.

В рамках настоящего отчета использовался один подход к оценке стоимости объекта, доходный, поэтому проведение согласования подходов не требуется.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с договором № 11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 71:29:010611:654; 71:29:010605:5390

Оценка проведена по состоянию на 16 ноября 2020 года в целях утверждения Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о наличии и состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость Объектов оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

Нежилое помещение с кадастровым номером 71:29:010611:654	Земельный участок с кадастровым номером 71:29:010605:5390
1 680 916	328 365
(Один миллион шестьсот восемьдесят тысяч девятьсот шестнадцать) рублей, без учета НДС	(Триста двадцать восемь тысяч триста шестьдесят пять) рублей, НДС не облагается. ³¹

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 и Стандартами и правилами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

Генеральный директор
ООО «Оценка-Оптимум»

Фокина И.С.

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

³¹ **Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость)». В рамках настоящего отчета, - НДС не облагается

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Отчет выполнен в соответствии со Стандартами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку.

- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов или с какими-то иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему Отчету и заключенному договору.

- Факты, изложенные в Отчете об оценке, верны и соответствуют действительности.

- Приведенные анализы, мнения и выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.

- Специалисты ООО «Оценка-Оптимум» являются профессиональными оценщиками, обладающими необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами, а также имеющими достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

- Ни одно лицо, кроме подписавших данный Отчет, не оказывали профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный Отчет.

- Ответственность ООО «Оценка-Оптимум» по услугам в области оценочной деятельности застрахована.

По всем вопросам, связанным с данным Отчетом, просим обращаться лично к нам.

В соответствии с нашей практикой мы уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только той стороне, которой он адресован, и только для цели, указанной в отчете. Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Отчете, его часть, ссылки на него или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «Оценка-Оптимум» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Оценка-Оптимум» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщиков:	Настоящим оценщики, подписавшие данный Отчет, 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. Оценщики, подписавшие данный Отчет, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики, подписавшие данный Отчет, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики, подписавшие данный Отчет, не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

13. ГЛОССАРИЙ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, 2, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, применяются следующие термины и определения:

Общие понятия оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Подходы к оценке

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

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

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

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

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

Виды стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418).

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

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

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

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

14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
5. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный закон № 225-ФЗ от 21 июля 2014 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
7. Федеральный закон №127-ФЗ от 26 октября 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» ст. 201.

Стандарты оценки:

1. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
2. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
3. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.;
5. Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.

Научная литература:

1. Федотова М.А. Оценка недвижимости (бакалавриат)/М. А. Федотова.- М.:КноРус, 2018.- 176 с.
2. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков (пятое издание, переработанное). М., КНОРУС. 2017 г.
3. Карпова М.И. Путеводитель по земельному кодексу. Издательство: Экспертно-аналитический центр РАН. 2017 г.
4. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов.- М.:КноРус, 2019, 640 с.ю

5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Издательство: Кнорус. 2016. С. 352.
6. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Бакулина А.А. Девелопмент в недвижимости. Монография. Издательство: КноРус. 2017 г.
7. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Якубова Д.Н., Бакулина А.А. Основы оценки стоимости имущества. Издательство: КноРус. 2014 г.
8. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические методы оценки стоимости имущества. Издательство Маросейка, 2014 г.
9. Маслов, Борис Григорьевич Математические методы в оценке: учетно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости". Учебное пособие. Гриф УМО МО РФ / Маслов Борис Григорьевич. - М.: Дело и сервис (ДиС), **2018. - 634 с.**
10. Оценка недвижимости. – 11-е изд./Пер. с англ. Под общ.ред. И.Л. Артеменкова.- 2-е изд., испр. и доп. М., 2007.
11. Данные портала СтатРиелт .
12. Справочники Оценщика недвижимости, под редакцией Л. А. Лейфера.
13. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001 г.
14. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, Издательство «СПбГТУ», 1997.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости/Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело,1998.
16. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. – М.: Дело, 1995.

15. Приложение 1. Информация, использованная при проведении оценки

Аналоги для расчета ставки аренды.

ОАН#1

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека Капитал Строитель Жилья! [+ Разместить объявление](#) [Войти](#)

Недвижимость в Туле > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Тульской области > Новомосковский район > Новомосковск
вчера, 20:07 16 просмотров, 1 за сегодня [Платное](#)

Торговая площадь, 74 м²

Тульская область. Новомосковск, ул. Генерала Белова [На карте](#)

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



8 фото

74 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

АН ParkerGroup предлагает в аренду помещение в центре большого спального района. Большой пешеходный трафик. Хороший торговый зал. Алюминиевая входная дверь.

Для более детальной информации или просмотра объекта просто позвоните нам. Объект 5156-5884.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	75 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	12 163 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 12 500 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

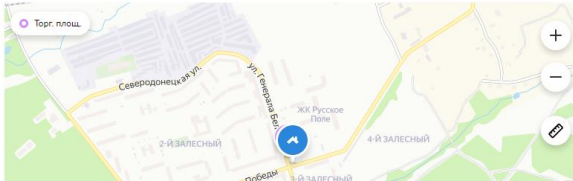
[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления **Торговая площадь, 74 м²**

Вход Отдельный с улицы
Состояние Дизайнерский ремонт

Тульская область, Новомосковск, ул. Генерала Белова

[Пожалуйста, скриншот](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



75 000 Р/мес.
12 163 Р за м² в год

ParkerGroup
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 267 объектов

+7 953 965-33-21
+7 487 271-66-55

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

<https://tula.cian.ru/rent/commercial/235389242/>

ОА№2

Недвижимость в Туле > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Тульской области > Новомосковский район > Новомосковск > Березовая улица

вчера, 13.11 34 просмотра, 2 за сегодня

Свободное назначение, 283 м²

Тульская область, Новомосковск, Березовая ул., 21А [На карте](#)

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



20 фото

283 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Сдаётся в аренду помещением в отдельно стоящем здании 283 кв.м. в самом центре города на первом этаже ТЦ "Комета". Отопление газовое, пожарная сигнализация, охрана, парковка, высокий автомобильный и пешеходный трафик. Рядом ТЦ "Первый", детский парк, центральный рынок.

Возможное назначение

Ещё: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	249 889 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 596 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 41 601 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

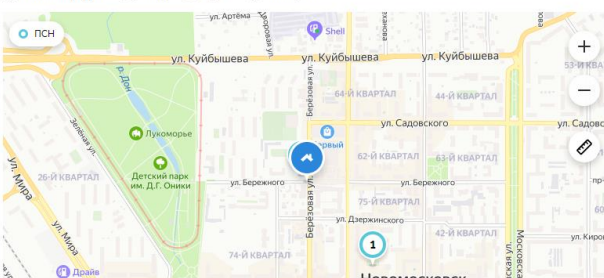
Витринные окна Есть

Фотографии (20) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Свободное назначение, 283 м²

Тульская область, Новомосковск, Березовая ул., 21А

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



53-й КВАРТАЛ

249 889 Р/мес. 10 596 Р за м² в год

PRO
Альтамира Плюс
Агентство недвижимости
Ещё 69 объектов

+7 960 599-09-06

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

[Написать сообщение](#)

<https://tula.cian.ru/rent/commercial/225803524/>

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения и земельного участка, принадлежащего должнику Маркус Л.И.

ОА№3

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека III Капитал Строитель Жилья! [+ Разместить объявление](#) [Войти](#)

Недвижимость в Туле > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Тульской области > Новомосковский район > Новомосковск > Березовая улица

19 авг, 12:24 14 просмотров, 0 за сегодня Р Платное

Свободное назначение, 46,7 м²

Тульская область, Новомосковск, Березовая ул., 23 [На карте](#)

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



10 фото



46,7 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Район центрального рынка. Рядом ТРЦ "Первый". Большой поток людей. Цена договорная - звоните.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

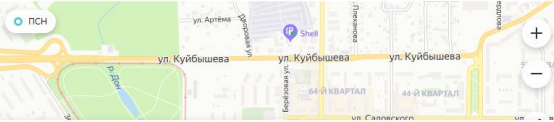
Цена	37 360 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 600 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 6 212 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

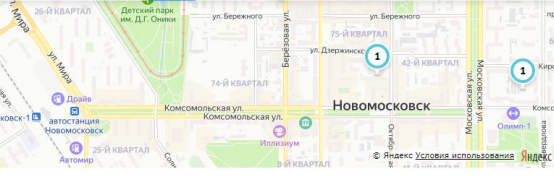
Вход: Общий с улицы
Состояние: Типовой ремонт

Тульская область, Новомосковск, Березовая ул., 23

[Похожу рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



Фотографии (10) Описание **На карте** Контактное лицо



Категория здания: Действующее
Статус участка: В собственности
Общая площадь: 46,7 м²

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

ID 57080417

37 360 Р/мес.
9 600 Р за м² в год

ID 57080417
+7 910 940-62-90
+7 910 945-31-96

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

[Написать сообщение](#)

<https://tula.cian.ru/rent/commercial/239324445/>

ОАН#4

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека Капитал Строитель Жилья!

Разместить объявление

Недвижимость в Туле > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Тульской области > Новомосковский район > Новомосковск > улица Шахтеров

вчера, 10:30 61 просмотр, 1 за сегодня

Свободное назначение, 50 м²

Тульская область, Новомосковск, ул. Шахтеров, 15 На карте

В избранное Поделиться Добавить в подборку Пожаловаться



7 фото

50 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Сдаётся помещение в центре города, под любой вид деятельности. Первая линия домов, парковка, отличный автомобильный и пешеходный трафик.

Возможное назначение

Ещё: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	40 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 600 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 6 650 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Коммунальные платежи	-	Комиссия от клиента	50%
Эксплуатационные расходы	-		
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Тульская область, Новомосковск, ул. Шахтеров, 15

Похожие рядом

Инфраструктура

Панорама



Свободное назначение, 50 м²

40 000 Р/мес.

9 600 Р за м² в год

PRO

Альтамира Плюс

Агентство недвижимости

Ещё 69 объектов

+7 960 599-09-06

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

Написать сообщение

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения и земельного участка, принадлежащего должнику Маркус Л.И.



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)



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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки/сроки ликвидности может быть согласовано принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)



- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

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	0,73	0,87	0,79
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,98	0,91
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,98	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,06	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,09	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,07	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,09	0,98
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,08	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,99	0,91
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,88	0,83
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,00	0,95
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,08	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,06	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,02	0,98
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,04	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92

Таблица 108

города с численностью менее 1 млн. чел. (арендные ставки)						
Площадь, кв.м		аналог				
		<125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<125	1,00	1,16	1,22	1,29	1,30
	125-300	0,86	1,00	1,05	1,11	1,12
	300-750	0,82	0,96	1,00	1,06	1,07
	750-1500	0,77	0,90	0,94	1,00	1,01
	>1500	0,77	0,89	0,93	0,99	1,00

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 56

цены		аналог					
объект оценки		I	II	III	IV	V	VI
	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Таблица 57

арендные ставки		аналог					
объект оценки		I	II	III	IV	V	VI
	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,57	1,37
	II	0,88	1,00	1,08	1,18	1,38	1,20
	III	0,81	0,92	1,00	1,09	1,27	1,11
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,85	1,00	0,87
	VI	0,73	0,83	0,90	0,98	1,14	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

11.8.2. Данные на октябрь 2020 года

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 201

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отделки, требующей капитального ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,72	0,71	0,73
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "эконом" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта с отделкой "премиум" к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отделкой "стандарт"	1,10	1,09	1,11

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,74
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 15

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке.				
4. Стрит-ритейл				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,2%	10,1%	22,3%
2	Санкт-Петербург	15,7%	11,4%	19,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,9%	12,6%	23,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,9%	11,4%	22,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,2%	12,9%	25,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,7%	12,5%	22,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,2%	10,6%	21,7%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	17,3%	11,8%	22,8%

Стоимость расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода, от действительного валового дохода с учетом процента недозагрузки помещений.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2020 года

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statistix, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,43	0,32
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения и земельного участка, принадлежащего должнику Маркус Л.И.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. **структура рисков при инвестировании в недвижимость**), в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,34	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Примечание:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с

16. Приложение 2. Документы оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС № 200005-035-000040

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Оценка-Оптимум»
109316, г. Москва, Остاپовский проезд, д. 3, стр. 6-7, офис 209, ПАУ ЦФО
Тел./факс (495) 287-48-60/287-48-62
ИНН 7722284629
р/с 40702810101200003918 в ОАО «АЛЬФА-БАНК»
к/с 30101810200000000593
КПП 772201001, БИК 044525593

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	4 250,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 200005-035-000040 от 17.03.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «01» апреля 2020 г. по «31» марта 2021 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 200005-035-000040 от 17.03.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Страховщик: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  М.П. <u>Миронова О.А.</u> Полис оформлен: <u>Владимир Г.И.</u> Дата выдачи: «17» марта 2020 г.	Страхователь: ООО «Оценка-Оптимум» Генеральный директор  М.П. <u>Фокина И.С.</u>
---	--





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1731845098

Настоящий Полис подтверждает факт вступления в силу Договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «07» мая 2019 г. (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «22» мая 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Мастеров Илья Витальевич Адрес по месту регистрации: Орловская обл., гор. Орел, ул. Цветаевой, д. 5А, кв. 32 Дата рождения: «22» февраля 1991 г. Паспорт: серия 5410 № 197282 выдан: «07» апреля 2011 г. Межрайонным отделом УФМС России по Орловской области Е – mail: masterov@vsk-gr.ru тел. (495) 269-77-99
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «04» июня 2020 г. по 24 часа 00 минут «03» июня 2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. 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 (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «04» июня 2018 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	По настоящему Договору франшиза не установлена.
6. Страховая премия:	10 700 (Десять тысяч семьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Договор страхования ответственности оценщика № 922/1731845098 от «22» мая 2020 г.; - Заявление на страхование ответственности оценщика от «21» мая 2020 г.; - Копия Свидетельства СРО № 000539 от «03» октября 2018 г.; - Правила страхования ответственности оценщиков от «07» мая 2019 г.
Представитель страховщика: Полянина М.А. Алексеев Е.А.	Код: 30609047 Код: 31178867

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

Заместитель начальника
Дирекции продаж «Нагорный»

М.П. _____ /Макаров А.С.

(подпись)

Страхователь:

_____/Мастеров В.И.

(подпись)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д. 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1731713493**

Настоящий Полис подтверждает факт вступления в силу Договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «07» мая 2019 г. (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «22» мая 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Горнова Татьяна Владимировна Адрес по месту регистрации: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 142, кв. 22 Дата рождения: «28» октября 1986 г. Паспорт: серия 45 08 № 938634 выдан: «13» ноября 2006 г. ОВД района Теплый стан города Москвы
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «04» июня 2020 г. по 24 часа 00 минут «03» июня 2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. 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 (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «04» июня 2018 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	По настоящему Договору франшиза не установлена.
6. Страховая премия:	10 700 (Десять тысяч семьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Договор страхования ответственности оценщика № 922/1731713493 от «22» мая 2020 г.; - Заявление на страхование ответственности оценщика от «21» мая 2020 г.; - Копия Свидетельства СРО № 0026559 от «12» сентября 2019 г.; - Правила страхования ответственности оценщиков от «07» мая 2019 г.
Представитель страховщика:	Поляница М.А. Алексеев Е.А.
	Код: 30609047 Код: 31178867

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:
Заместитель начальника
Дирекции продаж «Нагорный»

М.П.  (подпись) **Макаров А.С.**

Страхователь:

 /Горнова Т.В.
(подпись)





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011214-1

« 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мастерову Илье Витальевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » апреля 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 967. Тел.: (495) 726-47-42, www.option.ru



17. Приложение 3. Документы Заказчика

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ (полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
23.12.2019			
Кадастровый номер:	71:29:010605:5390		
Номер кадастрового квартала:	71.29.010605		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.09.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Тульская область, муниципальное образование город Новомосковск		
Площадь:	81 +/- 3 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	391358.79		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	71.29.010611.612		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для использования под территорией Урванского рынка		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 71.29.010605.3957.392.		
Получатель выписки:	Маркус Лариса Ивановна		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Борисенкова Е. А.	
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ -
ЭКСПЕРТ



ГОРОВОЦОВА Т. В.

Раздел 2

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

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
23.12.2019			
Кадастровый номер:	71:29:010605:5390		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-796-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом 3 ОВД Пресненского района города Москвы, код подразделения 773-013		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 71.29.010605.5390-71/015/2019-7 от 23.12.2019		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Хамовнического районного суда города Москвы по делу №2-375/2019 о признании права собственности на недвижимое имущество, снятии арестов от 28.05.2019 дата вступления в законную силу: 16.07.2019		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Борисенкова Е. А.	
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ -
ЭКСПЕРТ



ГОРОВОЦОВА Т. В.

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
23.12.2019			
Кадастровый номер:	71:29:010605:5390		

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: Условные обозначения:

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	Борисникова Е. А.
(подпись)	(подпись)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П.

ГОРОВОЦОВА Т.В.

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения и земельного участка, принадлежащего должнику Маркус Л.И.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(или объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
23.12.2019	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	71:29:010611:654
Номер кадастрового квартала:	71:29:010611
Дата присвоения кадастрового номера:	10.10.2014
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Тульская область, Новомосковский район, г. Новомосковск, ул. Мира, д.36б, л. 31
Площадь, м ² :	67,2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2161889,86
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:29:010611:612
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Маркус Лариса Ивановна
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	Борисенкова Е. А.
(подпись государственного регистратора, должность, инициалы)	(подпись, инициалы)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ



ГОРОВОЦОВА Т.В.

Раздел 2

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

Помещение		(из объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
23.12.2019			
Кадастровый номер:	71:29:010611:654		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-796-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом 3 ОВД Пресненского района города Москвы, код подразделения 773-013
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 71:29:010611:654-71/015/2019-7 от 23.12.2019
3. Документы-основания:	3.1. Решение Хамовнического районного суда города Москвы по делу №2-375/2019 о признании права собственности на недвижимое имущество, сыктин востов от 28.05.2019 дата вступления в законную силу: 16.07.2019
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		(подпись, дата)	
		Борисенкова Е. А.	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

ГОРОВОЦОВА Т.В.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение		(из объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
23.12.2019			
Кадастровый номер:	71:29:010611:654		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		(подпись, дата)	
		Борисенкова Е. А.	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

ГОРОВОЦОВА Т.В.

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело № А40-90960/16-103-95****25 мая 2017 г.**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Гончаренко С.В., при ведении протокола секретарем Троян А.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании по существу дело о признании Маркус Ларисы Ивановны (дата рождения: 06.11.1957 г., место рождения: город Москва, адрес регистрации: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв. 34) при участии: от должника – Артемьева Е.В., по дов. от 23.06.2016 г., от финансового управляющего – Ивакин И.А., по дов. от 10.01.2017 г., от ООО «Внешпромбанк» – Плотникова Т.В., по дов. от 23.03.2016 г., от ПАО Банк ВТБ 24 – Архипенко А.Ю., по дов. от 01.10.2015 г.,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 18.10.2016 г. по настоящему делу в отношении Маркус Л.И. введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Рожков Ю.В., соответствующие сведения опубликованы 29.10.2016 г. в газете «Коммерсантъ» № 202.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению дело по существу.

В ходе судебного заседания представитель финансового управляющего просил признать гражданина – Маркус Ларису Ивановну несостоятельным (банкротом) и ввести в отношении нее процедуру реализации имущества гражданина.

Представители должника и ООО «Внешпромбанк» возражали против признания Маркус Л.И. несостоятельным (банкротом) и введении в отношении нее процедуры реализации имущества гражданина, указав на находящееся на рассмотрении суда заявление о признании недействительными решений первого собрания кредиторов Маркус Л.И.

Заслушав мнения лиц, участвующих в деле, оценив в соответствии со ст. 71 АПК РФ доводы в совокупности с представленными в их обоснование доказательствами, арбитражный суд посчитал возможным признать Маркус Л.И. несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении нее процедуру реализации имущества гражданина, учитывая при этом следующее.

В соответствии со ст. 213.3 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве) правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании гражданина банкротом обладают гражданин, конкурсный кредитор, уполномоченный орган.

Заявление о признании гражданина банкротом принимается арбитражным судом при условии, что требования к гражданину составляют не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, если иное не предусмотрено Законом о банкротстве.

Размер требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов Маркус Л.И. на дату проведения первого собрания кредиторов, согласно отчету финансового управляющего от 27.02.2017 г., составил 319 671 461 руб., обязательства должника не исполнены им более чем в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, что свидетельствует о том, что гражданин перестал исполнять денежные обязательства, срок исполнения которых наступил.

При таких обстоятельствах арбитражный суд пришел к выводу о наличии у должника признаков банкротства, установленных ст. 213.3 Закона о банкротстве.

В связи с отсутствием в материалах дела доказательств соответствия Маркус Л.И. требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным п. 1 ст. 213.13 Закона о банкротстве, а также ничем не опровергнутыми доводами финансового управляющего о том, что у гражданина

отсутствуют достаточный источник доходов и имущество, за счет которых могут быть полностью или частично погашены требования кредиторов, арбитражный суд признал подлежащими применению в отношении Маркус Л.И. положения п. 8 ст. 213.6 Закона о банкротстве.

Первым собранием кредиторов должника 28.02.2017 г. принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании гражданина банкротом и введении реализации его имущества.

Решения первого собрания кредиторов должника судом недействительными не признавались, в связи с чем, возражения должника и ООО «Внешпромбанк» суд посчитал необоснованными.

ПАУ ЦФО в материалы дела представлена информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Рожкова Юрия Владимировича требованиям, предусмотренным ст. 20 и 20.2 Закона о банкротстве, и изъявившего согласие быть утвержденным финансовым управляющим в настоящем деле о несостоятельности (банкротстве).

Поскольку кандидатура Рожкова Ю.В. соответствует требованиям, установленным нормами Закона о банкротстве, суд признает возможным утвердить его финансовым управляющим должника с вознаграждением, установленным Законом о банкротстве.

На основании изложенного и руководствуясь положениями ст. 32, 33, 134, 137, 213.3 - 213.6, 213.13 и главы X Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 64-68, 71, 75, 110, 156, 176 и 223 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать Маркус Ларису Ивановну (дата рождения: 06.11.1957 г., место рождения: город Москва, адрес регистрации: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв. 34) несостоятельным (банкротом).

Ввести в отношении Маркус Ларисы Ивановны процедуру реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

Утвердить Рожкова Юрия Владимировича (регистрационный номер в реестре ПАУ ЦФО - 347, ИНН 771812136226, адрес для направления корреспонденции: 109147, г. Москва, а/я 194) финансовым управляющим Маркус Ларисы Ивановны.

Финансовому управляющему Рожкову Ю.В. направить для опубликования сведения о признании Маркус Л.И. несостоятельным (банкротом) и введении реализации имущества гражданина в порядке ст. 28 и 213.7. Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», доказательства осуществления публикации представить в арбитражный суд незамедлительно.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего **на 14 ноября 2017 г. в 14 час 10 мин** в помещении Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал № 11024, этаж 11.

Финансовому управляющему заблаговременно до судебного разбирательства обеспечить представление в арбитражный суд письменного отчета о проделанной работе с приложением подлинных документов, подтверждающих изложенные в отчете сведения.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом и введении реализации его имущества наступают последствия, предусмотренные п. 5, 6 и 7 ст. 213.25, ст. 213.30 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

С.В. Гончаренко

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е****г. Москва****26 мая 2020 г.****Дело № А40-90960/16-103-95****Резолютивная часть определения объявлена 26 мая 2020г.****В полном объеме определение изготовлено 26 мая 2020 г.**

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Палкиной М.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи М.А. Немковой, рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о банкротстве гражданина-должника Маркус Ларисы Ивановны отчет финансового управляющего,

в судебное заседание явились:**от финансового управляющего:** не явились, извещены;**от должника:** не явились, извещены;**от ООО «Внешпромпromбанк:** Саленко Е.В. по довер. от 12.04.2018,**У С Т А Н О В И Л:**

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 25.05.2017 г. по настоящему делу Маркус Л.И. признана несостоятельным (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Рожков Ю.В., соответствующие сведения опубликованы 03.06.2017 г. в газете «Коммерсантъ» № 98.

В судебном заседании подлежал рассмотрению отчет финансового управляющего о результатах проведения процедуры реализации имущества гражданина.

В судебное заседание не явились финансовый управляющий и должник, извещены судом о времени и месте судебного заседания с соблюдением требований Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Суд в порядке ч. 3 ст. 156 АПК РФ проводит судебное заседание в отсутствие не явившихся лиц.

В суд 19.05.2020 в электронном виде от финансового управляющего поступило ходатайство о продлении реализации имущества должника на один месяц.

Представитель ООО «Внешпромпromбанк не возражал против продления процедуры реализации имущества должника на один месяц.

Изучив материалы дела, исследовав все представленные доказательства, суд пришел к выводу об обоснованности ходатайства о продлении срока реализации имущества гражданина, поскольку на дату проведения настоящего судебного заседания финансовым управляющим должника не выполнены в полном объеме все мероприятия, предусмотренные Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», в частности не завершены мероприятия по реализации имущества должника, не произведены расчеты с кредиторами.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» срок реализации имущества гражданина может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 32, 213.24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 123, 156, 159, 184, 185, 223 АПК РФ,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Продлить срок реализации имущества гражданина-должника Маркус Ларисы Ивановны по делу о банкротстве на один месяц.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего о результатах проведения процедуры реализации имущества гражданина **на 19.11.2020 на 12 час. 00 мин., зал 7019**, 7 этаж в помещении суда по адресу: 115191, Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Обязать финансового управляющего заблаговременно до даты окончания процедуры реализации имущества гражданина представить письменный отчет по результатам проведения процедуры реализации имущества гражданина с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов, а также ходатайство о продлении срока либо о завершении реализации имущества гражданина.

Определение может быть обжаловано в четырнадцатидневный срок со дня принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

М.В. Палкина