



Отчёт № 10-7556-2023

ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. УЛЬЯНОВСК, УЛ. КАРЛА МАРКСА, Д. 13А, К. 1

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 21.11.2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 30.11.2023 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РУСКОНСАЛТ»

ЗАКАЗЧИК: ООО «ИНВЕСТ»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2.1 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
2.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
2.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ.....	5
2.4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
2.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
2.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	7
2.7 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	8
3 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	9
3.3 РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ.....	10
3.4 БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3.6 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
4.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	20
4.2 ВЫВОДЫ.....	20
5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
5.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	21
5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	24
5.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
5.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	35
6.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	35
6.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	37
6.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	38
6.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.....	39
6.5 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА.....	39
7 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	41
7.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	41
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
8 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	48
8.1 РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	48
8.2 РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	48
8.3 РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА.....	51
8.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	53
9.1 МЕТОДИКА РАНЖИРОВАННОЙ ОЦЕНКИ КРИТЕРИЕВ СТОИМОСТИ	53
9.2 СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	53
10 ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	56
10.1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ	56
10.2 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	56
11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	57
11.1 СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	57
11.2 НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	57
11.3 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	57
12 ПРИЛОЖЕНИЕ №1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
13 ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ	103
14 ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	107

1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 10-7552-2023 от 16.11.2023 г.
Дата составления отчета и порядковый номер отчета	Отчет № 10-7552-2023 от 30.11.2023 г.
Объект оценки (состав объекта оценки)	<p>Недвижимое имущество:</p> <p>Здание торгово-офисного комплекса. Площадь: 7 756,9 кв. м. Кадастровый номер: 73:24:041401:66. Количество этажей: 6, в том числе подземных 1. Адрес: Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, д. 13а, корп. 1.</p> <p>Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты торговли, досуга и развлечений. Площадь: 3 491 кв. м. Кадастровый номер: 73:24:041612:229. Адрес: Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, д. 13А, корпус 1.</p>
Дата оценки	21 ноября 2023 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты оценки предполагается использовать для оплаты долей в уставном капитале. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Здание торгово-офисного комплекса. Площадь: 7 756,9 кв. м. Кадастровый номер: 73:24:041401:66. Количество этажей: 6, в том числе подземных 1. Адрес: Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, д. 13а, корп. 1.	290 701 000	242 251 000
Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты торговли, досуга и развлечений. Площадь: 3 491 кв. м. Кадастровый номер: 73:24:041612:229. Адрес: Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, д. 13А, корпус 1.	45 758 000	38 132 000
ИТОГО	336 459 000	280 383 000

Оценщик

П.В. Семенов

 Утверждаю
 Генеральный директор

П.В. Семенов

2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки)	
Объект оценки (состав объекта оценки)	<p>Недвижимое имущество:</p> <p>Здание торгово-офисного комплекса. Площадь: 7 756,9 кв. м. Кадастровый номер: 73:24:041401:66. Количество этажей: 6, в том числе подземных 1. Адрес: Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, д. 13а, корп. 1.</p> <p>Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты торговли, досуга и развлечений. Площадь: 3 491 кв. м. Кадастровый номер: 73:24:041612:229. Адрес: Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, д. 13А, корпус 1.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в документах, представленных в разделе 3.1. Отчета.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Права на объект оценки, учитываемые при оценке: Собственность (здание торгово-офисного комплекса) / аренда (земельный участок). Ограничения/обременения отсутствуют.
Цель проведения оценки, с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки	Определение рыночной стоимости для оплаты долей в уставном капитале.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная при типичных рыночных предпосылках
Типичные рыночные предпосылки	Соответствуют условиям п. 14 ФСО II
Иные предпосылки	Отсутствуют
Дата оценки	21 ноября 2023 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Отсутствуют
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку (в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»)	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Результаты, полученные при оценке имущества, могут применяться Заказчиком только для цели оценки, указанной в Задании на оценку. Не допускается использование, распространение и публикация отчета об оценке или частей отчета об оценке иными лицами без письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ
Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или разной форме, как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа, при условии обеспечения его идентификации как совокупности всех частей
Представление итогового результата оценки	В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин	Не предусматривается
Специфические требования к Отчету об оценке	Нет

2.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Сведения о Заказчике

ОПФ	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест»
Местонахождение	432071, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, д. 15А, корп. 2
ОГРН	1107325001947 от 07.04.2010 г.
ИНН	7325095066

Таблица 3. Сведения об оценщике

Оценщик	Семенов Павел Валерьевич
Информация о членстве в СРО	Ассоциация СРО «Союз», г. Москва, ул. Покрова, д. 33, п. 10
Сведения о страховании гр. ответственности	САО «РЕСО-Гарантия». Полис № 922/2337753374, срок действия с 16.04.2023 г. по 15.04.2024 г. Лимит ответственности 30 000 001 рубль.
№, дата документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом РГСУ о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 989359, регистр. № УЦ - 0002 от 2006 г.
Трудовой договор	Трудовой договор № 1/2021 от 15.01.2021 г.
Трудовой стаж	17 лет
Местонахождение оценщика	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
Почтовый адрес	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
Адрес электронной почты оценщика	semenov@ru-consult.com
Квалификационный аттестат в оценочной деятельности	Квалификационный аттестат № 025012-1 от 15.07.2021 г «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат № 019866-2 от 31.05.2021 г «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат № 021457-3 от 11.06.2021 г «Оценка бизнеса».
Сведения о независимости оценщика:	
<p>Настоящим оценщик подтверждает 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.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>	

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	«РУСКонсалт»
Местонахождение	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
ОГРН и дата его присвоения	1086163005972 присвоен 29.12.2008 г
ИНН/КПП	6163095497/616401001
Страховой полис	Страховой полис №922/2337025134, выдан САО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма: 100 000 001 руб., срок действия: с 16.04.2023 по 15.04.2024 г.
Заявление о праве заниматься оценочной деятельностью	ООО «РУСКонсалт» имеет в штате более 2 специалистов, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «РУСКонсалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «РУСКонсалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

2.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.
Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета организациях	Иные организации к оценке и составлению отчета не привлекались.

2.4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки.
2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано ис-

ключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

3. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Отчет соответствует всем требованиям Закона, и Федеральных стандартов оценки.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.
7. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
8. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
9. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.
10. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
11. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.
12. Документы и информация, получаемые Оценщиком (Исполнителем) от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик и Исполнители не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщик и Исполнители не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
13. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

2.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №XI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 г. № 659.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности АСОО «СОЮЗ» (СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»), утвержденные советом АСОО «СОЮЗ» (СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»), Протокол от 21.01.2020 г.

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, который является объектом недвижимого имущества для целей залога, являются ФСО I-VI, ФСО №7.

2.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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.

Источник информации: Федеральный закон 135-ФЗ от 29.07.1998 г., статья 3.

2.7 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие действия¹:

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

¹ п. 1 ФСО III

3 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 7.15 ФСО VI, Оценщик должен привести ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика, а также полученных посредством информационных сервисов Росреестра:

- Выписка из ЕГРН (электронный документ) № КУВИ-001/2023-246287795 от 31.10.2023 г.
- Выписка из ЕГРН (электронный документ) № КУВИ-001/2023-246291678 от 31.10.2023 г.
- Договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена № 24/04/А-2017-39 от 30.01.2017 г.
- Технический паспорт на здание торгово-офисного комплекса от 24.04.2013 г.
- Реестр договоров аренды ТЦ «Сити».
- Справка о балансовой стоимости от 27.11.2023 г.

Для проведения оценки Заказчиком были представлены правоудостоверяющие документы, а также документы технического обследования. Копии исследованных документов приведены в приложении к Отчету.

Заказчиком была предоставлена минимальная информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Таблица 5. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на который оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки в документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки	Проведено
Установление данных об обременении на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено. Согласно Выписке из ЕГРН от 31.10.2023 г. за зданием зарегистрировано обременение в виде аренды
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено (в составе объекта оценки отсутствует имущество, не являющееся недвижимым)
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено. Объектом оценки являются встроенные помещения
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено. Собственником/арендатором объекта оценки является юридическое лицо, уплачивает налог на имущество, арендная плата в соответствии с локальными законодательными актами

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в разделе 11 настоящего Отчета.

3.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в Ленинском районе г. Ульяновска.

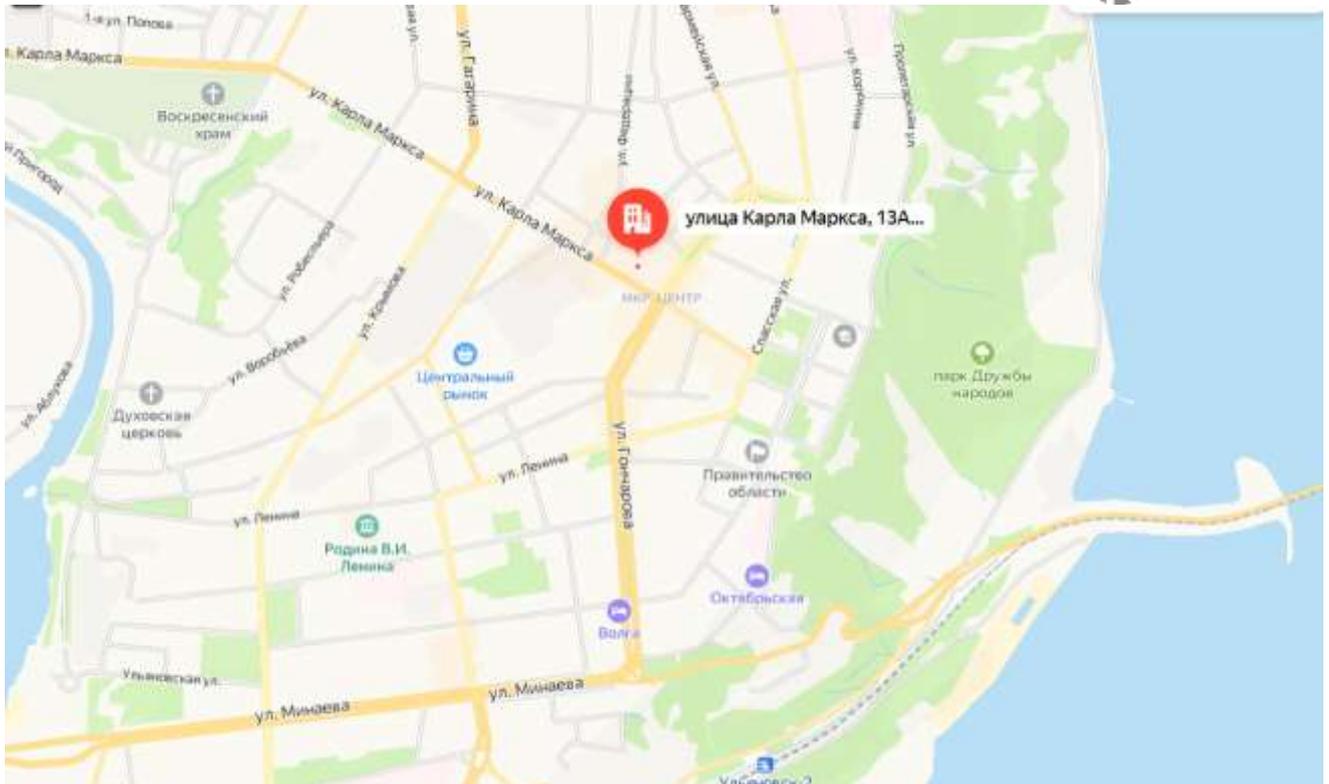


Рисунок 1. Район расположения объекта оценки

3.3 РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ

Ленинский район – один из четырех районов Ульяновска.

Сегодня Ленинский район – крупный населённый пункт, занимающий территорию порядка 115 квадратных километров. Сюда входит не только центральная, но и северная часть Ульяновска, а также семь сельских населённых пунктов - сёла Карлинское, Подгородная Каменка, Лаишевка, деревня Протопоповка, посёлки Каменка, Новосельдинский и Поливно. Численность населения - 116,5 тысяч человек.

Ленинский район является историческим центром города. В районе находятся все административные учреждения района, города, области. Все мероприятия областного, городского масштабов проводятся на территории Ленинского района.

В районе быстрыми темпами развиваются современные торговые центры ведущих компаний в сфере оптовой и розничной торговли. Открытие крупных торговых центров оказывает позитивное влияние на деловой климат района и города в целом.

Основными отраслями промышленности Ленинского района являются: приборостроение, легкая промышленность, электронная и электротехническая промышленность, пищевая промышленность. Состояние потребительского рынка на территории Ленинского района города Ульяновска можно охарактеризовать как стабильное, развивается сетевой бизнес с новейшими торговыми и сервисными технологиями.

Источник информации: https://ulmeria.ru/ru/city_districts/4

3.4 БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6. Характеристика местоположения Объекта оценки

Показатель	Описание
Адрес	г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, д. 13А, к. 1
Ближайшая магистраль	Ул. Карла Маркса
Локальное расположение	Центральная часть города
Расстояние до остановки общественного транспорта	В непосредственной близости к объекту оценки расположена остановка «Стадион Труд»
Социальная инфраструктура	Район с высокоразвитой инфраструктурой
Транспортная доступность	Хорошая
Подъездные пути	Хорошие
Внешнее благоустройство	Типичное
Интенсивность движения транспорта	Высокий автомобильный трафик
Коммерческая привлекательность района	Высокая
Преобладающий тип застройки	Плотность окружающей застройки – высокая. Тип застройки – объекты общественно-делового, торгово-офисного назначения. В непосредственной близости расположен стадион «Труд»

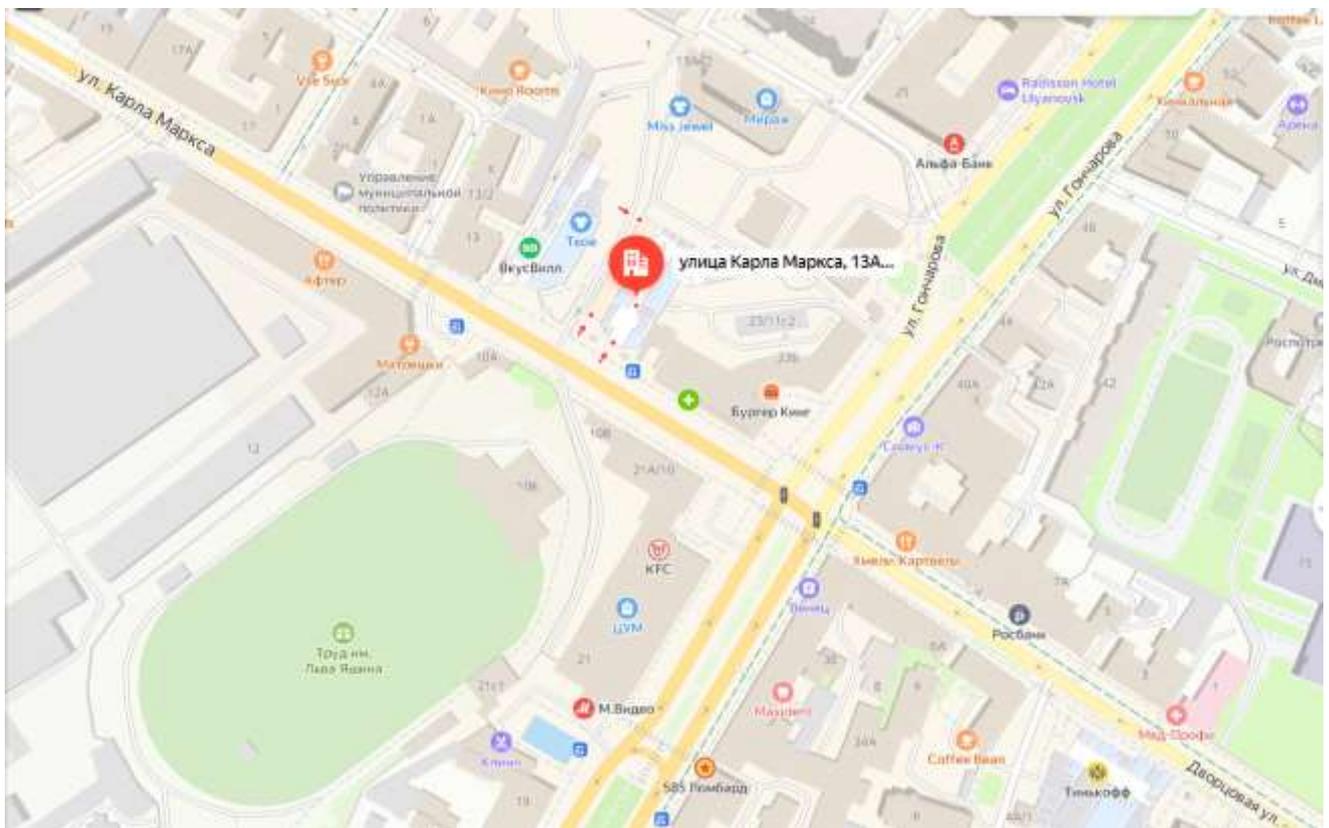


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте города

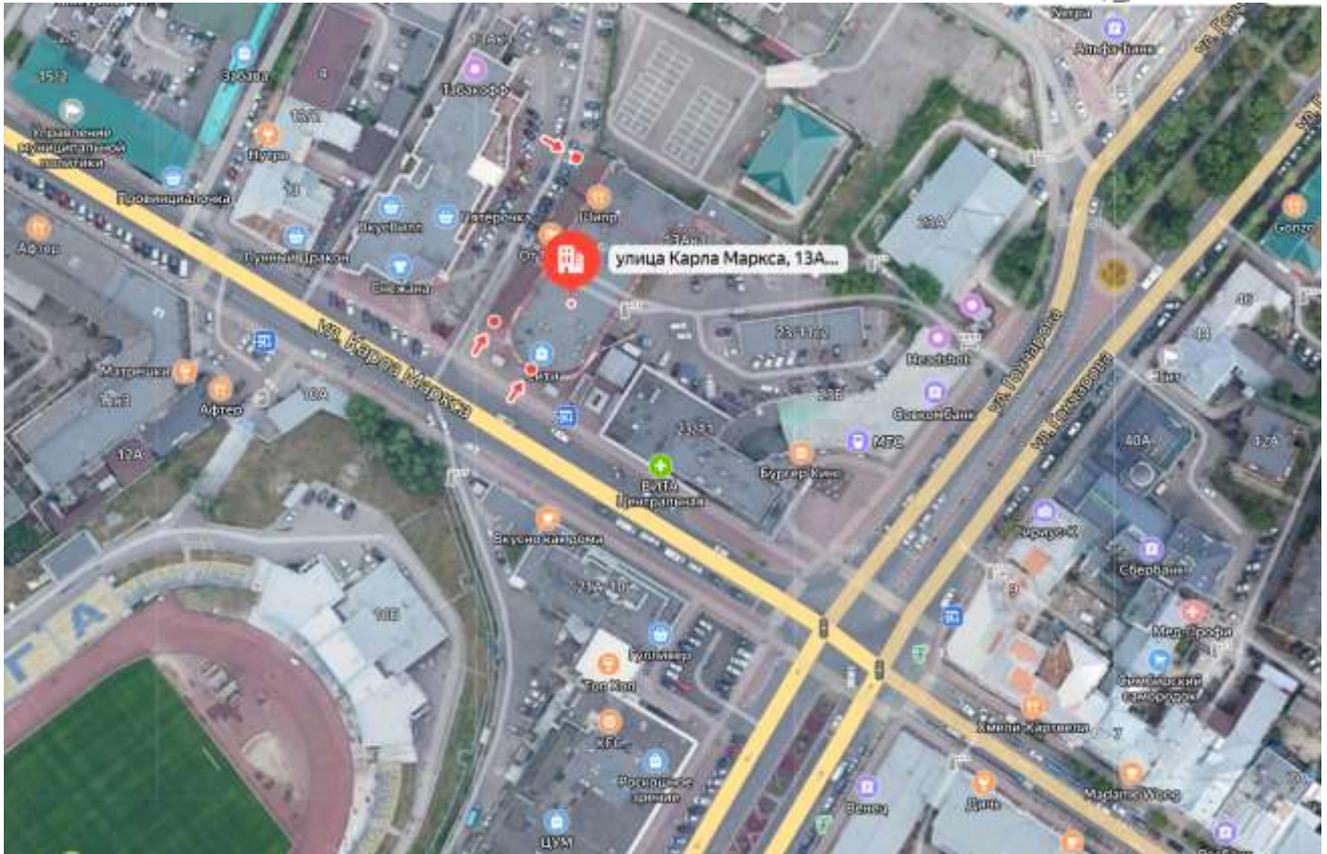


Рисунок 3. Вид со спутника

3.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой здание торгового центра «Сити».

Таблица 7. Характеристики здания торгово-офисного комплекса

Наименование показателя	Характеристика показателя
Назначение	Нежилое здание (торговый центр «Сити»)
Наименование объекта (согласно данным Росреестра)	Здание торгово-офисного комплекса
Адрес (местоположение)	Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, д. 13А, к. 1
Класс	В / В+
Общая площадь (согласно данным Росреестра)	7 756,9
Кадастровый номер	73:24:041401:66
Количество этаже	6, в том числе подземных 1
Фундамент	Железобетонный свайный
Материал наружных стен	Железобетонные панели, кирпичные
Кровля	Мягкая
Объем, куб. м	37 788
Год строительства	2006
Год ввода в эксплуатацию	2007
Парковка	Наземная открытая
Наличие подъемно-транспортных механизмов	Эскалатор
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Вентиляция и кондиционирование	Центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры в отдельных помещениях
Телекоммуникации	Wi-fi, интернет, телефония
Безопасность	Круглосуточный пункт охраны, видеонаблюдение
Система пожаротушения	Пожарная сигнализация, огнетушители
Отделка стен, потолков	Стены – окраска, потолки – подвесная система «Армстронг»
Отделка потолков	Керамическая плитка
Состояние отделки	Стандартный ремонт (хорошее)
Физический износ ²	11%
Состояние здания	Хорошее
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	296 610 169,49
Остаточная балансовая стоимость на 01.11.2023 г., руб.	156 406 604,35

² Для расчета износа был применен метод хронологического возраста: хронологический/нормативный срок жизни x 100%. Таким образом, износ здания составит 6%: ((2023-2006) лет/150 лет x 100% = 11%). Нормативный срок службы принят на основании данных «Статриелт» (<https://statrielt.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelnya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>)

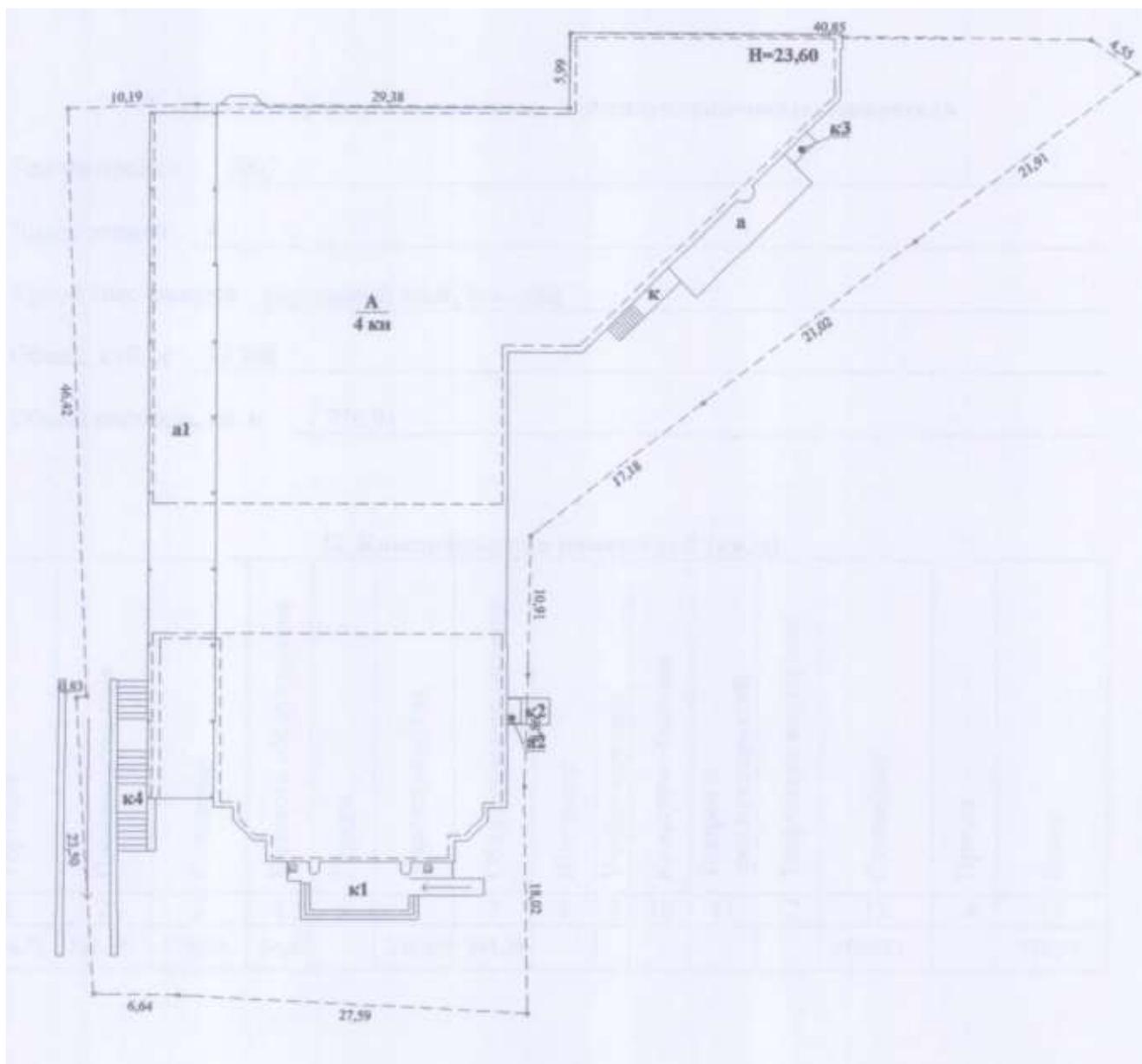


Рисунок 4. План расположения здания торгово-офисного комплекса на земельном участке (пристрой а1 не входит в общую площадь объекта)

Заказчиком представлен реестр арендаторов здания и прилегающей территории.

Таблица 8. Реестр арендаторов ТЦ «Сити»

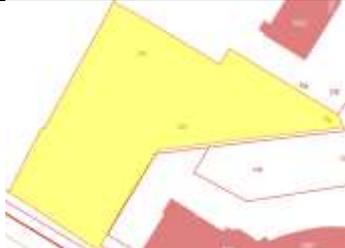
Арендатор	Назначение	№ договора	Срок договора	Ставка, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Общая сумма, руб. в месяц	Скидка	Примечания
1 этаж								
XXXX	шоурум женской одежды	40/23	19.10.2023 - 18.09.2024	1 000,00	18,00	18 000,00	нет	
XXXX	женская одежда	01/23 42/23	09.01.2023 - 15.12.2023 16.12.2023 - 15.11.2024	800,00 850,00	41,50	35 275,00 (с 16.12.2023)	нет	акт приема передачи от 16.01.2023
XXXX	склад	22/23	01.08.2023 - 30.06.2024	410,00	4,00	1 640,00	нет	
XXXX	запчасти для сотовых телефонов	34/23	11.10.2023 - 10.09.2023	720,00	57,00	41 040,00	нет	
XXXX	мужская одежда	30/20	26.08.2020 - 25.08.2025	660,00	161,03	106 279,80	нет	с 01.07.2023 г. ставка 660р./кв.м
XXXX	склад	30/20	26.08.2020 - 25.08.2025	254,24	17,20	4 372,88	нет	
XXXX	склад	30/20	26.08.2020 - 25.08.2025	250,00	15,00	3 750,00	нет	
XXXX	женская одежда	42/20	01.12.2020 - 30.11.2025	660,00	83,70	55 242,00	нет	с 01.07.2023 г. ставка 660р./кв.м
XXXX	кожгалантерея	28/23	15.09.2023 - 14.08.2024	3 000,00	10,00	30 000,00	нет	
XXXX	спортивные товары	18/23	18.06.2023 - 17.05.2024	710,00	45,00	31 950,00	нет	плюс 2 000 р. реклама
XXXX	ногтевой сервис	12/23	15.03.2023 - 28.02.2024	800,00	18,00	14 400,00	нет	акт приема передачи от 29.03.2023
XXXX	всё для парикмахера	15/23	01.05.2023 - 31.03.2024	800,00	60,00	48 000,00	нет	плюс 2 033,9 р. реклама
XXXX	моечная	33/19	05.09.2019 - 04.09.2024	525,00	13,33	6 998,25	нет	
XXXX	турагентство	29/23	17.09.2023 - 16.08.2024	1 100,00	14,25	15 675,00	нет	с 18.10.2023 г. изменилась площадь и ставка
XXXX	ателье	26/23	01.09.2023 - 31.07.2024	650,00	6,83	4 439,50	нет	
XXXX	постамат	38/23	25.10.2023 - 24.09.2024	2 700,00	1,00	2 700,00	нет	
XXXX	ремонт часов	02/23	01.02.2023 - 31.12.2023	1 830,51	7,00	12 813,56	нет	плюс 3 050,85 р. реклама (с 01.06.2018)
XXXX	ремонт часов	02/23	01.02.2023 - 31.12.2023	406,78	11,29	4 592,54	нет	
XXXX	ремонт часов	02/23	01.02.2023 - 31.12.2023	500,00	4,77	2 385,00	нет	
XXXX	ремонт часов	02/23	01.02.2023 - 31.12.2023	520,00	8,00	4 160,00	нет	
XXXX	женская одежда	19/23	21.06.2023 - 20.05.2024	600,00	90,00	54 000,00	нет	плюс 2 000 р. реклама (с 23.08.2022 г.)
XXXX	офис	41/23	01.12.2023 - 31.10.2024	1 061,57	4,71	5 000,00	нет	
XXXX	мужская одежда	36/23	19.10.2023 - 18.09.2024	800,00	56,00	44 800,00	нет	плюс 4 000,00 р. реклама (с 07.01.2022 г.)
ИТОГО (с 16.12.2023)					747,61	547 513,53		
2 этаж								
XXXX	женское нижнее бельё	35/23	14.10.2023 - 13.09.2024	800,00	45,00	36 000,00	нет	
XXXX	женское нижнее бельё	35/23	14.10.2023 - 13.09.2024	1 200,00	6,75	8 100,00	нет	
XXXX	ногтевой сервис	13/23	26.03.2023 - 25.02.2024	599,70	20,07	12 036,00	нет	
XXXX	офис продаж	31/23	01.09.2023 - 31.07.2024	710,00	42,52	30 189,20	нет	
XXXX	свадебные и вечерние платья	17/23	15.06.2023 - 14.05.2024	460,00	82,50	37 950,00	нет	плюс 2 033,90 р. реклама (с 01.06.2018)
XXXX	свадебные и вечерние платья	22/23	01.08.2023 - 30.06.2024	650,00	48,00	31 200,00	нет	
XXXX	склад	30/20	26.08.2020 - 25.08.2025	250,00	16,68	4 170,00	нет	
XXXX	склад	30/20	26.08.2020 - 25.08.2025	250,00	32,68	8 170,00	нет	
XXXX	спортивная одежда	27/23	01.09.2023 - 21.08.2024	450,00	110,00	49 500,00	нет	акт приема-передачи от 22.09.2023
XXXX	кафе	11/23	01.04.2023 - 29.02.2024	510,00	19,00	9 690,00	нет	плюс реклама 2 000 р. (с 01.08.2022 г.)
XXXX	офис	24/23	23.08.2023 - 22.07.2024	1 250,00	4,00	5 000,00	нет	
XXXX	офис	23/23	01.08.2023 - 30.06.2024	1 250,00	4,00	5 000,00	нет	
XXXX	офис	14/23	15.04.2023 - 14.03.2024	1 250,00	4,00	5 000,00	нет	
XXXX	вечерние платья	37/23	21.10.2023 - 20.09.2024	620,00	70,00	43 400,00	нет	плюс 3 050,84 р. реклама (с 01.06.2018)
XXXX	одежда и обувь	30/23	24.09.2023 - 23.08.2024	600,00	43,04	25 824,00	нет	
XXXX	женская одежда	39/23	01.11.2023 - 30.09.2024	770,00	43,00	33 110,00	нет	
XXXX	студия красоты	10/23	13.02.2023 - 26.01.2024	720,00	25,00	18 000,00	нет	акт приема-передачи от 27.02.2023
ИТОГО					616,24	362 339,20		

Арендатор	Назначение	№ договора	Срок договора	Ставка, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Общая сумма, руб. в месяц	Скидка	Примечания
3 этаж								
XXXX	школа танцев	25/23	01.09.2023 - 31.07.2024	400,00	210,00	84 000,00	нет	
XXXX	офис	05/23	23.02.2023 - 22.01.2024	559,32	1018,91	569 896,74	нет	
XXXX	офис	32/23	01.09.2023 - 31.07.2024	559,32	30,00	16 779,60	нет	
XXXX	кофейный автомат	04/23	16.02.2023 - 15.01.2024	3 200,00	1,00	3 200,00	нет	
ИТОГО					1259,91	673 876,34		
4 этаж								
XXXX	офис	11/15	01.05.2015 неопредел.ср	559,32	30,30	16 947,46	нет	
XXXX	офис	05/23	23.02.2023 - 22.01.2024	559,32	1321,82	739 323,05	нет	
XXXX	офис	09/23	01.03.2023 - 31.01.2024	559,32	80,50	45 025,43	нет	
ИТОГО					1432,62	801 295,94		
Цокольный этаж								
XXXX	офис	30/22 33/23	02.11.2022 - 01.10.2023 02.10.2023 - 01.09.2024	600,00	5,00	3 000,00	нет	плюс 11 500 р. реклама
XXXX	питейное заведение (зал для посетителей)	08/23	01.03.2023 - (на 10 лет)	550,00	661,65	363 907,50	нет	
XXXX	питейное заведение (подсобное помещение)	30/22 33/23	02.11.2022 - 01.10.2023 02.10.2023 - 01.09.2024	650,00	23,54	15 301,00	нет	
XXXX	питейное заведение (коридоры)	30/22 33/23	02.11.2022 - 01.10.2023 02.10.2023 - 01.09.2024	300,00	101,94	30 582,00	нет	
XXXX	питейное заведение (гардеробная)	30/22 33/23	02.11.2022 - 01.10.2023 02.10.2023 - 01.09.2024	700,00	20,00	14 000,00	нет	
ИТОГО					812,13	426 790,50		
Пристрой								
XXXX	кафе	33/19	05.09.2019 - 04.09.2024	525,00	286,00	150 150,00	нет	
ИТОГО					286,00	150 150,00		
Субаренда земельного участка								
XXXX	кофе на вынос	б/н	04.04.2023 - 03.03.2024	1 700,00	9,00	15 300,00	нет	
XXXX	мобильный киоск	б/н	23.06.2023 - 22.05.2024	2 050,00	10,32	21 156,00	нет	
XXXX	торговое оборудование	б/н	01.08.2023 - 30.06.2024	2 600,00	6,00	15 600,00	нет	
ИТОГО					25,32	52 056,00		
Аренда парковки								
XXXX		б/н	01.04.2023 - 29.02.2024		2,00	1 650,00		
XXXX		б/н	25.06.2023 - 24.05.2024		4,00	4 000,00		
ИТОГО					6,00	5 650,00		
Плата за размещение оборудования провайдеров								
XXXX						1 525,00		плюс агентское вознаграждение
XXXX						2 000,00		плюс агентское вознаграждение
XXXX						1 104,41		плюс агентское вознаграждение
XXXX						1 677,97		плюс агентское вознаграждение
XXXX						615,25		
XXXX						795,92		
ИТОГО						7 718,55		
Плата за размещение иного оборудования								
XXXX	охранное оборудование					508,47		
XXXX	крышная котельная					1 000,00		
XXXX	подстанция					1 016,95		
ИТОГО						2 525,42		
ИТОГО					5 185,83	3 029 915,48		

Общая арендованная площадь в здании торгово-офисного комплекса (без учета пристроя а1, субаренды земельного участка и аренды парковки) составляет 4 868,51 кв. м. Согласно данным Заказчика, вакантные (свободные) арендопригодные площади ТЦ составляют 34 кв. м (8 кв. м – 1 этаж, торговый островок, 9 кв. м – 2 этаж, склад, 17 кв. м – 3 этаж, склад). С учетом вакантных площадей, общая полезная (арендопригодная) площадь торгово-офисного комплекса составляет 4 902,51 кв. м.

Таким образом, на дату оценки пулом арендаторов обеспечена практически 100% загрузка торгового центра, вакантность составляет менее 1% от арендопригодной площади ТЦ.

Таблица 9. Общая характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Наименование показателя	Описание показателя
Кадастровый номер	73:24:041612:229
Разрешенное использование	Объекты торговли, досуга и развлечений
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	3 491
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, д. 15А, к. 2
Вид права	Аренда (до 21.09.2065 г.)
Субъект права (арендатор)	ООО «ИНВЕСТ» (ИНН 7325095066)
Топография	Ровный
Качество и состояние подъездных дорог	Асфальтобетонное покрытие, находится в хорошем состоянии
Кадастровая стоимость, руб.	42 554 490,91
Форма	

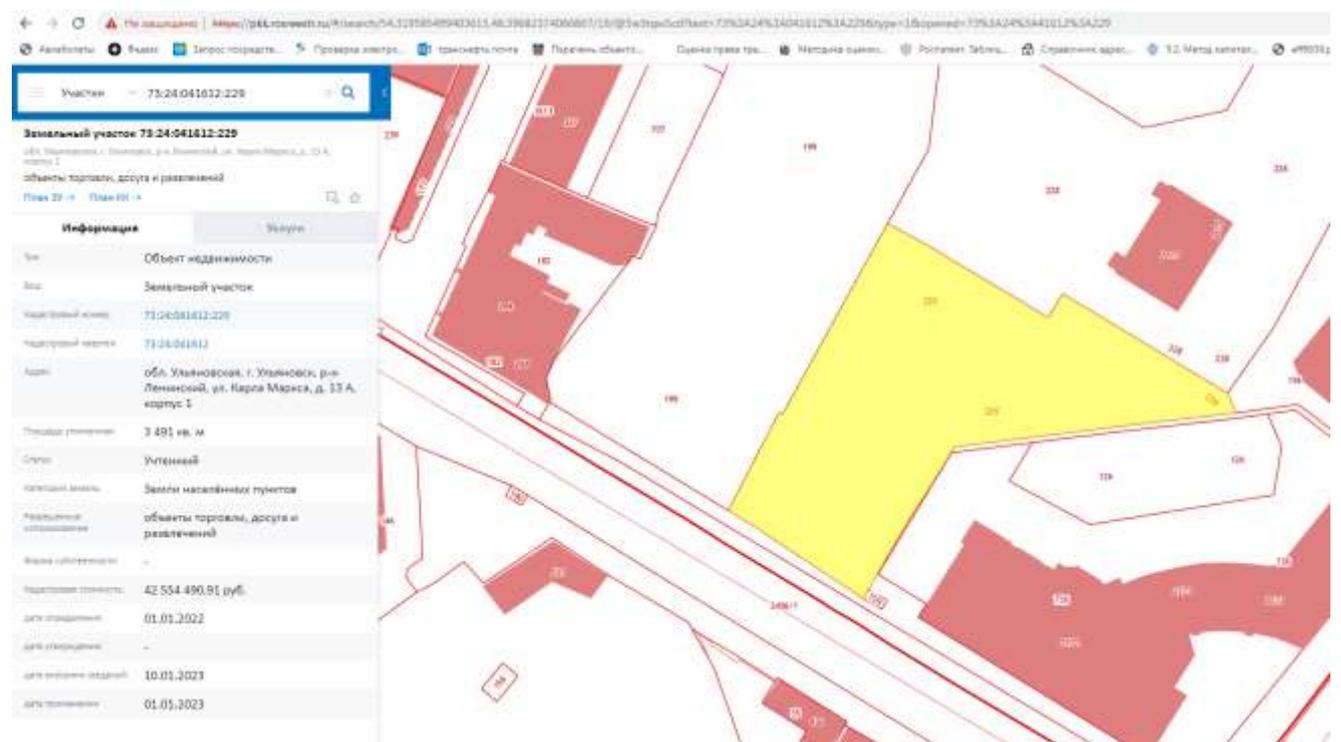


Рисунок 5. Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте

3.6 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания, пристрой литер а1



Фото 3. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 4. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 5. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 6. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 7. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 8. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 9. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 10. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 11. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 12. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 13. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 14. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 15. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 16. Помещение торгово-офисного комплекса



Фото 17. Помещение торгово-офисного комплекса

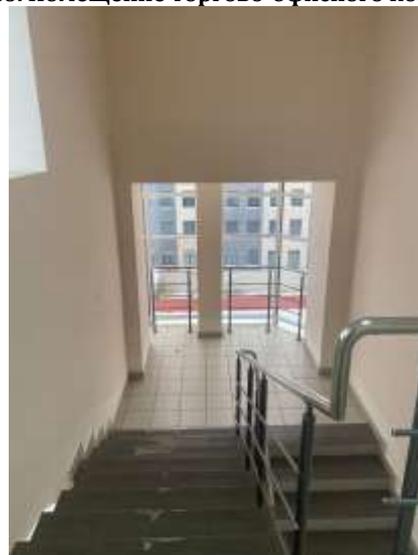


Фото 18. Помещение торгово-офисного комплекса

4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это такое использование, которое является:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- экономически целесообразным,
- и максимально эффективным,
- что приводит к наивысшей стоимости данного объекта недвижимости.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ должно отвечать всем этим критериям.

При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости (объекта капитального строительства) принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы использования аналогичных объектов в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- текущее использование объекта.

4.2 ВЫВОДЫ

В рамках анализа оцениваемого объекта, были выделены следующие основные факты:

- Оцениваемый объект расположен в Ленинском районе г. Ульяновска.
- Объектом оценки является здание торгово-офисного комплекса (торгового центра «Сити») по адресу: г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, д. 13А, к. 1

Проанализировав отдельные этапы анализа НЭИ, оценщик пришел к следующим выводам:

- Физические параметры – физические параметры оцениваемого объекта позволяют его использование в качестве объекта торгового, торгово-офисного назначения;
- Экономическая целесообразность – использование оцениваемого объекта в качестве торгового центра в данном случае является эффективным;
- Максимальная эффективность – проанализировав различные варианты использования объекта оценки, в текущих рыночных условиях, можно сделать вывод о том, что объект оценки имеет наибольшую эффективность при использовании в качестве торгового центра.

Проведя необходимый анализ рынка и анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) можно сделать следующие выводы по критерию НЭИ:

- Предполагаемое НЭИ – эксплуатация в качестве торгового центра;
- Положительные свойства объекта оценки – расположение в районе с развитой инфраструктурой, хорошее состояние объекта, расположение здания на «красной линии» улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик.
- Отрицательные свойства: не выявлено.

5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

О текущей ситуации в российской экономике. Сентябрь 2023 г.³

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее.

Рост промышленного производства в сентябре продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.

Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост на +8,8% г/г, как и за 8 месяцев 2023 года.

В сентябре рост объёмов оптовой торговли составил +21,2% г/г после +23,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -6,9% (-3,5% в августе). С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в сентябре составили -1,4% м/м SA после ускоренного роста на +4,3% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев объёмы оптовой торговли превысили уровень прошлого года на +7,7% г/г (+6,1% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г).

По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса выросло, как и в августе на +1,3% г/г, производство молока увеличилось до +1,8% г/г с +1,0% г/г в августе, яиц – сократилось на -1,3% г/г (0,0% г/г в августе).

В сентябре грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после роста на +0,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности -5,4% (-3,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в сентябре составил -1,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась до -1,3% г/г (после -1,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта рост в сентябре ускорился до +2,1% г/г (+1,0% г/г в августе). По видам транспорта: ускорился рост грузооборота на автомобильном транспорте (+28,9% г/г после +23,9% г/г); замедлилось снижение по железнодорожному транспорту (-1,1% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее); возобновился рост на морском транспорте (+34,1% г/г после снижения на -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности темпы улучшились до -0,7% м/м SA после -2,6% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г, как и за 8 месяцев.

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в сентябре составил +25,4% г/г после +25,0% г/г в августе. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост на +2,2% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе).

Темпы кредитования юридических лиц в рублях в годовом выражении практически не изменились: +27,2% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост на +2,3% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе).

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +22,3% г/г после +20,7% г/г в августе. С исключением сезонности рост на уровне августа – +2,5% м/м SA.

Потребительская активность продолжает оставаться высокой.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре продемонстрировал ускорение до +10,0% г/г в реальном выражении после +9,4% г/г месяцем ранее (+2,1% к сентябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,0% м/м SA после +0,9% м/м SA месяцем ранее. За 9 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в сентябре ускорился до +12,2% г/г в реальном выражении после +11,0% г/г в августе. Оборот розницы вышел на уровень сентября 2021 г., таким образом с сентября все компоненты

³

https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf

потребительской активности превышают уровень двухлетней давности. С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев текущего года показатель вырос на +4,7% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в сентябре были на +4,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +5,0% г/г в августе (+6,8% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности: +0,3% м/м SA после +0,4% м/м SA в августе. За 9 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,2% г/г.

Оборот общественного питания в сентябре сохранил высокие темпы: +7,2% г/г в реальном выражении после +8,4% г/г месяцем ранее (+14,2% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности -0,7% м/м SA после -0,3% м/м SA в августе. С начала текущего года общепит вырос на +13,1% г/г в реальном выражении.

В сентябре инфляция составила 6,00% г/г, по состоянию на 30 октября 2023 г. – 6,69% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +10,9% г/г (в августе +6,3% г/г), индекс в целом по промышленности – +16,7% г/г после +10,6% г/г в августе.

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В августе 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г.

Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре.

Реальные денежные доходы населения по итогам 3 квартала 2023 г. выросли на +4,9% г/г после +5,4% г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 квартале – +5,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на +4,4% г/г и +4,8% г/г соответственно.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2023 г. внесли оплата труда наёмных работников (+8,0% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+14,0% г/г).

Таблица 10. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – сентябрь 2023	III кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	2,8	5,2	5,2	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,3	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,8	8,0	6,4	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	7,7	22,9	21,2	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	4,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	4,9	4,1	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	13,1	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,3	0,5	1,4	0,6	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	2,1	2,1	1,0	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,1	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	5,4	5,2	6,00/6,69	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-1,2	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-8,3	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-0,9	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сен.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,5 ²	-	-	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-6,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2 ²	-	-	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,8	15,0	11,5
Реальные денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,9	-	-	-	5,4 ³	3,2 ³	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	5,1	-	-	-	5,1 ³	4,8 ³	-1,0	-0,2	-6,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,6	2,8	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,8	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,7	73,8	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-20,6	-19,8	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,8	3,0	3,1	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе SA	3,2	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В сентябре / по состоянию на 30 октября

² Январь-август 2023 г.

³ За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

Социально-экономическое положение Ульяновской области в январе-сентябре 2023 г.⁴

Индекс промышленного производства составил в январе-сентябре 2023 года по сравнению с январем-сентябрем 2022 года 110,5%; в сентябре 2023 года по сравнению с сентябрем 2022 года – 123,7 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в 2022 г. в фактических ценах составил 79480,2 млн. руб. Индекс производства продукции сельского хозяйства составил 124,2%

На 1 октября 2023 года в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) зерна в первоначально – оприходованном весе, по расчётам, намолочено 1902,8 тыс. тонн, что составляет 88% к соответствующей дате 2022 года. Картофеля накопано 113,7 тыс. тонн, что составляет 92,9% к соответствующему периоду предыдущего года. Собрано овощей (открытого и защищённого грунта) 69,6 тыс. тонн, что составляет 86,4% в сравнении с соответствующей датой предыдущего года.

Поголовье крупного рогатого скота на 1 октября 2023 года в хозяйствах всех категорий, по расчётным данным (включая подсобные хозяйства, не состоящие на самостоятельном балансе), насчитывало 96,1 тыс. голов (95,1% к соответствующей дате предыдущего года), из него коров – 38,7 тыс. голов (96,2%), свиней – 207,5 (97,1%), овец и коз – 60,9 тыс. голов (88,5%).

За 9 месяцев 2023 года предприятиями и организациями области выполнено работ собственными силами по виду деятельности «Строительство» на 51657,0 млн. рублей, или 121,4% к уровню 9 месяцев 2022 года

За 9 месяцев 2023 года на территории области сдано в эксплуатацию 1967 жилых домов (5025 квартир) общей площадью 483,9 тыс. кв. метров, что составило 114,7% к уровню 9 месяцев 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2023 года составил 199319,4 млн. рублей, индекс физического объёма оборота розничной торговли к январю-сентябрю 2022 года составил 103,3%

Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутренний рынок) в сентябре 2023 года относительно предыдущего месяца составил 100,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки автомобильным транспортом в сентябре 2023 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,2%.

Кредиторская задолженность на 1 сентября 2023 года составила 242607,4 млн. рублей, из нее просроченная – 12658,1 млн. рублей, или 5,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 августа 2023 года – 5,0%).

Средняя номинальная начисленная заработная плата работающих по полному кругу организаций за август 2023 года составила 46235,9 руб. (к августу 2022 года –115,5%), а реальная, исчисленная с учетом индекса потребительских цен, к августу 2022 года –109,6%.

⁴ <https://73.rosstat.gov.ru/folder/42056>

5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

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

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

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объектом оценки является здание торгово-офисного комплекса (торговый центр «Сити»), расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, д. 13А, к. 1. Поэтому, Оценщиком проанализирован рынок торговой недвижимости. В частности, были проанализированы тенденции рынка торговой недвижимости России а также фактические данные о ценах предложений на продажу и по сдаче в аренду торговой недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта.

5.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНАХ РОССИИ ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2023 Г.⁵

По итогам первых шести месяцев 2023 года объем ввода качественных торговых площадей в России (включая Москву и Санкт-Петербург) составил 77,2 тыс. кв. м, – это на 11,4% ниже результата за аналогичный период прошлого года.

60% новых торговых площадей ввелось в Москве, остальные 40% сформировали регионы, где в первые полгода открылось четыре торговых центра «районного» формата: ТЦ «Шадринск Холл» в Шадринске (GLA 13,5 тыс. кв. м), ТЦ «Торпедо» в Нижнем Новгороде (GLA 8 тыс. кв. м), ТЦ «Грани» в Новосибирске (GLA 5 тыс. кв. м), ТЦ «Космос» в Брянске (GLA 4,4 тыс. кв. м).

До конца года планируется открытие существенно большего числа объектов, в результате чего годовой объем ввода в регионах составит порядка 290 тыс. кв. м.

На фоне ухода иностранных брендов у российских ритейлеров появились новые возможности для экспансии и укрепления своих позиций на рынке. Многие бренды расширяют ассортиментную матрицу, а также арендуют наиболее интересные освободившиеся помещения в ключевых локациях. Например, Sela увеличивает товарный ряд детской одежды, в You, помимо одежды, теперь можно приобрести обувь, а 12 Storeez объявила о желании добавить в ассортимент товары для дома. Zarina, которая ранее специализировалась на женской одежде, анонсировала запуск мужской линейки ZRN Man.

В то же время, на российский рынок продолжают выходить новые зарубежные игроки. По данным Nikoliers, за первое полугодие 2023 года рынок пополнился 16 новыми брендами. 43,7% новых открытий пришлось на бренды из Турции, 31,2% – на Ливан, Белоруссия сформировала 12,5%, и по 6,3% пришлось на Эстонию и

⁵ Источники: <https://cre.ru/analytics/91571>, <https://cre.ru/analytics/92456>, <https://cre.ru/analytics/92534>, https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/666/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%B8%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%B9%20%D0%B2%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D1%83%D1%8E%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C.%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F.%202%20%D0%BA%D0%B2.%202023_rus.pdf

Австралию. Основная доля новых ритейлеров (75%) относится к категории «Одежда и обувь» (LTV, Veumen Club, Loft, Mudo, NetWork, AC&Co, BonBon Lingerie, Maag, Vilet, Dub, ECRU), категория «Товары для дома» составила 18,8% от общего объема открытий (Swed House, Madame Coco, Karaca Home), «Товары для спорта» – 6,2% (2XU). В целом, 23 из 66 брендов, заявивших о своем намерении выйти в Россию с начала 2022 года, уже открыли свои двери для покупателей.

Иностранные бренды продолжают уходить из России, но гораздо более медленными темпами. Так, за первые полгода 2023 года четыре бренда завершили свою деятельность в формате монобрендовых бутиков – это New Balance, Converse, Michael Kors и Pandora. На их месте открылись мультибрендовые магазины Trendzone, NCF, МультиК и PanClub, предлагающие как продукцию исходных брендов, так и другие товары.

По данным аналитиков IBC Real Estate объем инвестиционных сделок в торговую недвижимость за 3 квартал 2023 года составил 147 млрд рублей, что является максимальным показателем за всю историю существования рынка торговой недвижимости в России. В результате – общий объем инвестиций в данном сегменте за 9 месяцев текущего года достиг 280 млрд рублей. По сравнению с итоговым показателем за весь 2022 год, данное значение демонстрирует шестикратный рост и превышает суммарный объем инвестиций в торговую недвижимость совокупно за последние 5 лет более, чем на 20%. В истории развития российского рынка торговой недвижимости такой объем сделок является беспрецедентным и не имеет аналогов в истории.

Такой рекордный объем, в первую очередь, обеспечен закрытием ряда сделок с «трофейными» активами от иностранных продавцов: 14 ТРЦ «Мега», ТРЦ «Метрополис», 7 ТРЦ Park House, ТЦ «Невский центр». Стоит отметить, что сделка по приобретению портфеля Ingka Centres из 14 торговых центров «Мега» Группой Газпромбанк, одним из консультантов которой является IBC Real Estate, стала рекордной и по площади, и по стоимости.

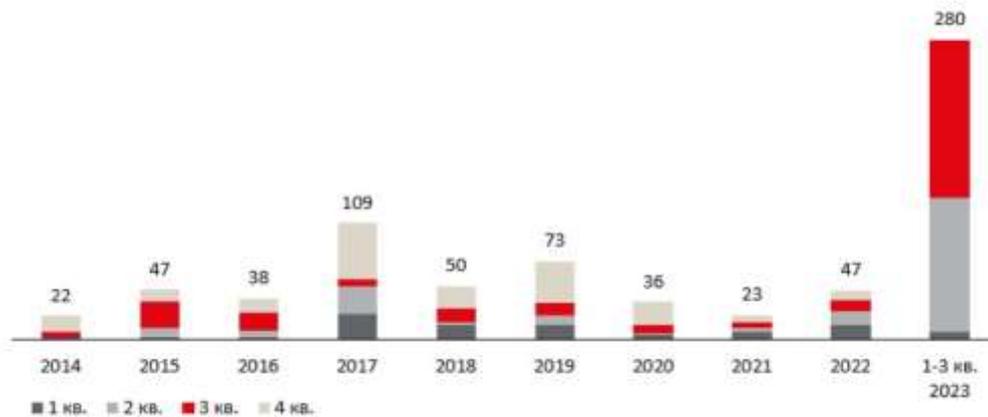
Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, руб.
ТЦ Метрополис	Торговая	Москва	Balchug Capital	52-53 млрд
ТЦ Columbus	Торговая	Москва	ТПС Недвижимость	42-43 млрд
Курорты Архыз	Гостиничная/ Курортная	Архыз	Горные Вершины	24–25 млрд руб.
ЗУ 5 га на Кутузовском проспекте	Площадки под девелопмент	Москва	Азалия / Киевская Площадь	12–13 млрд руб.
БЦ SkyLight	Офисная	Москва	Mail.ru	11,5-12,5 млрд
ТЦ Невский Центр	Торговая	Санкт-Петербург	Тринфико	9,0-11,0 млрд
ЗУ и здания завода Кристалл в Лефортово	Площадки под девелопмент	Москва	Asterus	9–10 млрд руб.
БЦ Легион II	Офисы	Москва	Инсайт ГК	6,5-7,5 млрд
БЦ Пулковое Скай	Офисы	Санкт-Петербург	Фонд Balchug Capital	7–8 млрд руб.
СК PNK Park Медведково	Склады	Москва	УК «Современные	5–6 млрд руб.

Источник: NF Group Research, 2023

Рисунок 6. Примеры крупнейших сделок

Интерес к объектам торговой недвижимости отмечается не только со стороны девелоперских компаний и инвестиционных фондов, в ряде случаев покупателями выступали непрофильные игроки. Также, активный спрос на торговые центры как в столице, так и в регионах, наблюдается со стороны частных инвесторов, а значит, именно в данном сегменте коммерческой недвижимости инвесторы видят сегодня потенциал роста. Причем, участники рынка готовы вкладывать не только в объекты суперрегионального значения, но и в районные ТЦ. Так, 14% сделок купли-продажи в 2023 году были совершены с объектами, общая арендуемая площадь которых составляла менее 15 тыс. кв. м.

Динамика объема инвестиционных сделок в сегменте торговой недвижимости за последние 10 лет, млрд рублей



Источник: IBC Real Estate

Рисунок 7. Динамика объема инвестиционных сделок в сегменте торговой недвижимости

Отличительной особенностью сделок, закрытых в 3 квартале 2023 года, где продавцами выступали российские компании или банки, является продажа качественных ключевых объектов в регионах: ТРЦ «Триумф Молл» в Саратове, ТРЦ «Аквामолл» в Ульяновске, ТРЦ «Радуга-Парк» в Екатеринбурге, 13 ТЦ «Сибирский городок» в Кемеровской области и Красноярском крае. Данный тренд наблюдался еще в 2022 году, когда доля продаж региональной торговой недвижимости составила 58% от общего объема транзакций. Большинство объектов были реализованы с торгов с хорошим дисконтом, благодаря чему новые собственники получили качественные активы с хорошим трафиком и потенциалом роста, позволяющим приносить стабильный доход при качественном управлении.

Аналитики «Авито Недвижимости» сравнили показатели рынка торговых площадей в начале осеннего делового сезона в 2022 и 2023 годах, взяв месячные данные до 21 сентября.

В сегменте продажи торговых площадей в среднем по России спрос за год увеличился на 5%. По сравнению с сентябрем 2022 года интересоваться такими объектами стали чаще в 10 из 16 городов-миллионников. Сильнее всего спрос вырос в Перми (+65%), Красноярске (+48%), Москве (+36%) и Екатеринбурге (+34%). Снижение — в Воронеже (-6%), Казани (-5%), Нижнем Новгороде (-4%) и ещё трёх городах.

На фоне высокого спроса предложение в среднем по стране сократилось на 9%, в том числе во всех российских городах-миллионниках, кроме Москвы. В столице количество доступных для аренды торговых объектов выросло на 8%.

Средние по России цены на торговые площади выросли на 22% за объект и на 24% — за квадратный метр. В полтора раза «квадрат» подорожал в Волгограде, на треть — в Казани, больше, чем на четверть — в Новосибирске. Подешевели объекты в Воронеже (-14%), Ростове-на-Дону (-9%), Екатеринбурге (-7%) и ещё трёх городах. Среди городов-миллионников дороже всего «квадрат» торговой площади для покупки стоит в Москве (440 тысяч рублей), Санкт-Петербурге (242 тысячи рублей) и Казани (153 тысячи рублей). Самые дешевые торговые помещения в сентябре 2023 года расположены в Челябинске и Омске. В этих двух городах за квадратный метр придется заплатить 51 и 52 тысячи рублей соответственно.

В сегменте аренды торговых объектов спрос по всей России за год снизился в среднем на 8%. Арендой стали реже интересоваться в Санкт-Петербурге (-23%), Москве (-22%), Воронеже (-13%), Казани (-12%) и шести других городах. Рост показателя зафиксировали в Челябинске (+22%), Екатеринбурге (+12%), Новосибирске (+6%), Нижнем Новгороде (+3%) и Ростове-на-Дону. Предложение сократилось на 9% в среднем по России и в 14 из 16 городов-миллионников.

Цены на аренду торговых площадей в среднем по России выросли на 7% по стоимости за объект и на 10% по цене за квадратный метр. Аренда за «квадрат» на треть подорожала в Нижнем Новгороде и Волгограде, на четверть — в Екатеринбурге. Подешевела — в Красноярске (-12%), Уфе (-3%) и Санкт-Петербурге (-2%). Дороже всего арендовать торговые помещения в сентябре 2023 года стоит в Москве (3300 рублей за кв. м), Санкт-Петербурге (1500 рублей за кв. м), Новосибирске (1200 рублей за кв. м), Нижнем Новгороде и Краснодаре (по 1000 рублей за кв. м). Дешевле всего аренда в Омске и Красноярске — по 600 рублей за кв. м в месяц.

Динамика основных показателей рынка продажи и аренды торговых объектов по сегментам, данные «Авито Недвижимости» за сентябрь 2022 и 2023 гг.

регион	продажа					аренда				
	измене- ние предло- жения	измене- ние спроса	измене- ние цены	измене- ние цены за кв. м	цена за кв. м, тыс. рублей	измене- ние предло- жения	измене- ние спроса	измене- ние цены	измене- ние цены за кв. м	цена за кв. м, тыс. рублей
Россия	-9%	5%	22%	24%	143	-9%	-8%	7%	10%	0,9
Волгоград	-27%	0%	8%	49%	58	-18%	-3%	0%	31%	0,8
Воронеж	-20%	-6%	11%	-14%	64	-9%	-13%	-20%	11%	0,8
Екатеринбург	-23%	34%	12%	-7%	93	-16%	12%	32%	25%	0,9
Казань	-27%	-5%	4%	33%	153	-18%	-12%	9%	11%	0,9
Краснодар	-20%	29%	-1%	5%	140	-10%	-2%	7%	7%	1,0
Краснолрск	-21%	48%	33%	17%	70	-24%	-8%	5%	-12%	0,6
Москва	8%	36%	0%	5%	443	-12%	-22%	-11%	3%	3,3
Нижний Новгород	-29%	-4%	42%	13%	86	-8%	3%	27%	33%	1,0
Новосибирск	-7%	9%	9%	27%	119	6%	6%	0%	3%	1,2
Омск	-24%	-3%	63%	-5%	52	31%	0%	60%	21%	0,6
Пермь	-23%	65%	26%	20%	80	-24%	-2%	19%	23%	0,8
Ростов-на- Дону	-9%	16%	-5%	-9%	94	-12%	2%	27%	18%	1,0
Самара	-20%	30%	-1%	-6%	62	-12%	-4%	14%	7%	0,7
Санкт- Петербург	-9%	-2%	-5%	0%	242	-16%	-23%	8%	-2%	1,5
Уфа	-2%	9%	7%	21%	104	-2%	-4%	8%	-3%	0,9
Челябинск	-28%	14%	33%	-3%	51	-17%	22%	15%	12%	0,7

Рисунок 8. Динамика основных показателей продажи и аренды торговых объектов

Оценщиком проанализирован рынок продажи торговых комплексов большой площади в России. В выборке представлены объекты, предлагаемые к продаже в административных центрах регионов РФ (за исключением столиц и городов-миллионников).

Таблица 11. Анализ фактических цен предложений (продажа) торговых центров в России

№ п/п	Тип объекта	Адрес	Общая площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м	Источник информации	Фото
1	Торговый центр	Владимирская область, г. Владимир, ул. Б. Нижегородская, 88А	6 500,0	455 000 000	70 000	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_6500_m_3413402933	
2	Торговый центр	Вологодская область, г. Вологда, ул. Герцена, 124	3 513,2	168 000 000	47 820	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_maksi_na_gertsena_3218826800	
3	Торговый центр	Тверская область, г. Тверь, ул. Коминтерна, 20к1	12 758,5	500 000 000	39 190	https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_127585_kv.m._s_arendatorom_perekrestok_2576791027	
4	Торговый центр	Пензенская область, г. Пенза, ул. Антонова	3 364,0	235 000 000	69 857	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_tts_na_gpz_2377493644	

№ п/п	Тип объекта	Адрес	Общая площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м	Источник информации	Фото
5	Торговый центр	Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Московская, 34к1	7 569,0	610 000 000	80 592	https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/281809515/	
6	Торговый центр	Смоленская область, г. Смоленск, ш. Краснинское	8 883,0	400 000 000	45 030	https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/205058343/	
7	Торговый центр	Иркутская область, г. Иркутск, ул. К. Либкнехта, 239В	5 100,0	350 000 000	68 627	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/284840505/	
8	Торговый центр	Владимирская область, г. Владимир, ул. Славная, 1	3 875,3	185 000 000	47 738	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/287392854/	

Ниже в таблице представлена информация о предложениях к продаже торговых объектов в районе расположения объекта оценки площадью более 1 000 кв. м.

Таблица 12. Анализ фактических цен предложений (продажа) торговых центров в районе расположения объекта оценки

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Описание объекта	Нежилое здание. Торгово-офисный центр	Нежилое здание. Торгово-офисный центр	Нежилое здание. Торговый центр	Нежилое здание. Торгово-офисный центр
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое
Цена предложения	359 950 000	230 000 000	400 000 000	108 000 000
Общая площадь	6 833,0	4 734,3	9 314,0	2 552,0
Удельный показатель стоимости руб./кв.м	52 678	48 582	42 946	42 320
Дата предложения	ноябрь 2023 г.	октябрь 2023 г.	октябрь 2023 г.	ноябрь 2023 г.
Адрес	г. Ульяновск, ул. Шевченко, 93/2	г. Ульяновск, ул. Радищева, 68	г. Ульяновск, ул. 40-летия Победы, 7	г. Ульяновск, ул. Репина, 8
Локальное расположение	Центр города	Центр города	Центр деловой активности	Зона многоэтажной жилой застройки
Расположение здания относительно «красной линии»	Первая линия	Первая линия	Вторая линия	Первая линия
Состояние внутренней отделки	хорошее (стандартный ремонт)	хорошее (стандартный ремонт)	хорошее (стандартный ремонт)	хорошее (стандартный ремонт)
Этажность	4	4	4	4
Источник информации	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/272436608/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/224082551/	https://onreal.ru/ulyanovsk/kypit-torgovuyu-ploshchad/62974995	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/294094225/
Фото				
				

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

Фактическая цена недвижимости, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Под **спросом на рынке недвижимости** понимаются те объекты недвижимости, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях.

На спрос влияют следующие факторы:

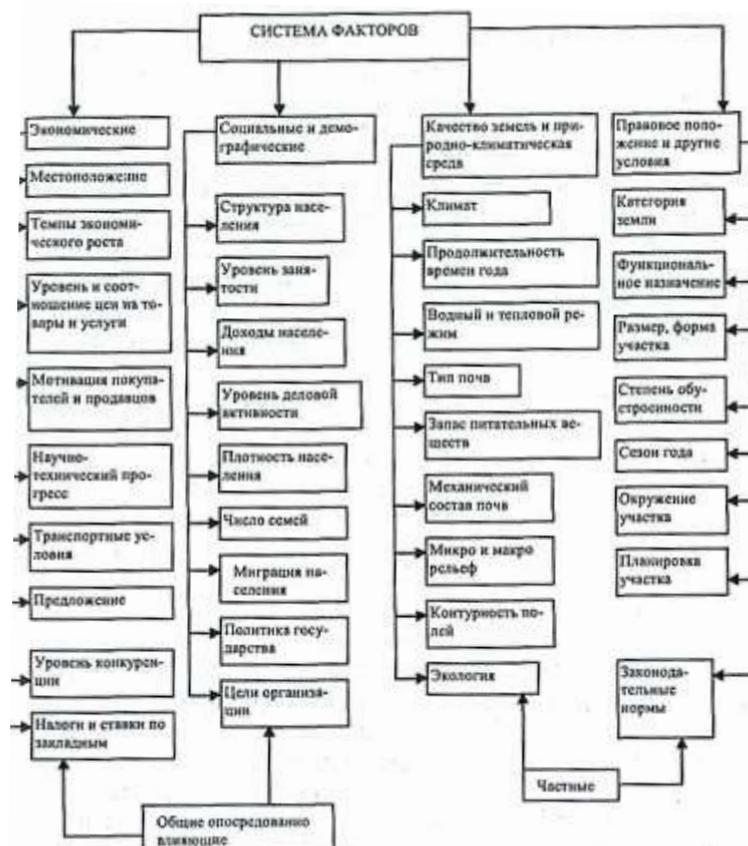


Рисунок 9. Факторы, влияющие на спрос

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на недвижимость практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

1. Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.
2. Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

Спрос и предложение

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

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

Анализ ценообразующих факторов для торговой недвижимости

Для торговой недвижимости в анализируемом сегменте основными ценообразующими параметрами являются: местоположение, состояние внутренней отделки, площадь, расположение относительно «красной линии».

Скидка на торг. Диапазон скидки на торг определен согласно исследованиям НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».



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

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

Примечание:

- При достижении аргументированной и обоснованной заинтересованными сторонами сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласован ниже в процентах.
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади.
 - Анализ избыточной сети интернет с сопоставлением объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые коэффициенты рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и город-спутник Москва: Балашиха, Королев, Истринский, Люберцы, Мытищи, Раменское, Химки, Санкт-Петербург в пределах КАД; 4. Сель и города черноморского побережья Краснодарского края: Славянский, Геленджик, Аштуха; 5. Балашиха; в также земельные участки на прилегающих территориях.
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их город-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, в также земельные участки на прилегающих территориях.
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

Местоположение. Удобство местоположения, которое характеризуется транспортной доступностью, районом расположения, характеристикой окружения, перспективами развития, является одним из основных ценообразующих факторов. В каждом конкретном случае эта корректировка рассчитывается индивидуально.

Зависимость стоимости от локального местоположения в городе приведена на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (табл. 51-52, стр. 125-126)

Таблица 51. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города". Центры деловой активности города по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,91	0,80 - 1,00
2	Московская область	0,88	0,78 - 0,98
3	Санкт-Петербург	0,83	0,78 - 0,89
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83 - 0,92
5	Города с населением 500. 1000 тыс. чел.	0,88	0,83 - 0,92
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,88	0,82 - 0,94

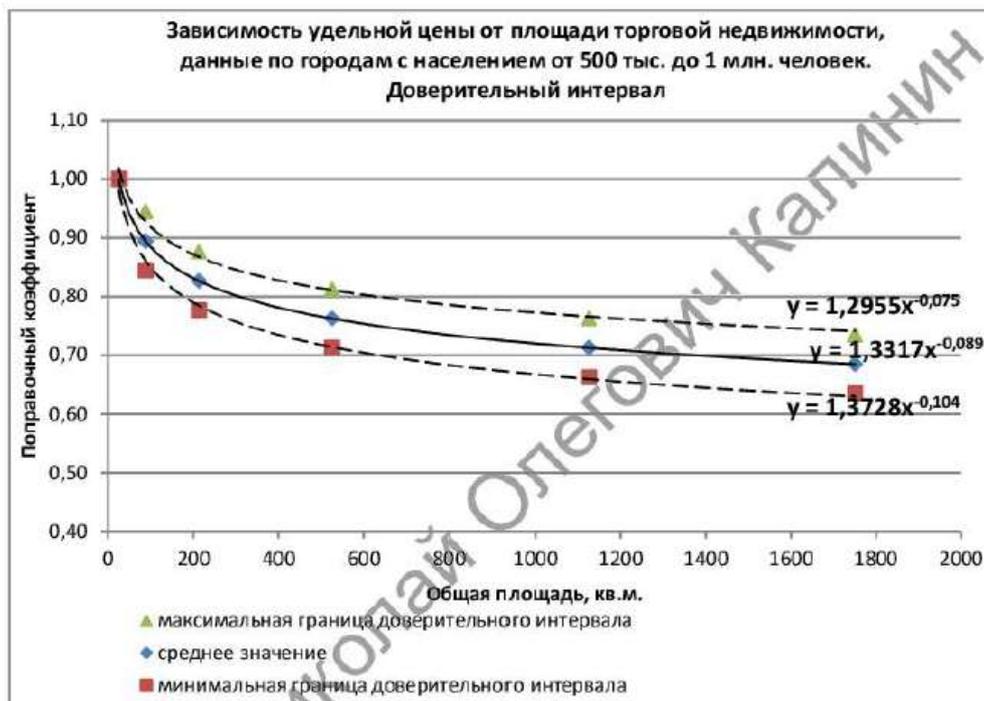
Таблица 52. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города". Прочие по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,71	0,61 - 0,81
2	Московская область	0,71	0,61 - 0,81
3	Санкт-Петербург	0,79	0,71 - 0,87
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,71	0,66 - 0,76
5	Города с населением 500. 1000 тыс. чел.	0,81	0,74 - 0,88
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,71	0,64 - 0,78

В рамках корректировки на местоположение влияние оказывает также расположение объекта относительно «красной линии». Зависимость стоимости от данного фактора приведена на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (табл. 67, стр. 138). Согласно данному источнику значения и диапазоны фактора расположения относительно «красной линии» приведены ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,90	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,89	0,95

Площадь (фактор масштаба). Как правило, объекты с большой площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв.м. Степень влияния площади помещения как ценообразующего фактора на стоимость определена по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г. (рис. 67 стр. 225).



Состояние внутренней отделки. Диапазоны влияния на стоимость внутренней отделки определялись по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 245. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,27	1,49	1,70
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,79	1,00	1,17	1,34
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,67	0,86	1,00	1,15
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,59	0,75	0,87	1,00

Наличие оборудования, мебели и техники. Диапазоны влияния на стоимость наличия оборудования, мебели и техники определялись по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.10.2023 (см. нижеследующую таблицу).

statrilet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektivnaya-kommercheskoy-nedvizhimosti/3273-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otсутствие-korrektivnaya-popravki-na-01-10-2023-...
 RoundCube Mail, WhatsApp, Картошка арбитра, 24 J420 Мои задачи, Яндекс.Карты — Т., Банк-Одесса, СДЭК — услуги юр., Единый федеральн...

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений (публиковано 11.10.2023 г.)**

- Корректировки средней рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.
 Проведены работы удаленно на основании данных пар подложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости² по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.
 Наличие инженерного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.
 Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (капитальное оборудование, мебель и техника в рабочем состоянии и наличие современного / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и сварочным оборудованием	1,04	1,16	1,08
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и степлерами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, теплицы, свиньиры, птичники со специальным оборудованием (подвальное и душевое оборудование и молокопроводы, транспортеры навозудаления, пилы, ограждения, клеточное оборудование)	1,28	1,35	1,27
4	Котельные с специальным оборудованием	1,32	3,98	2,53
5	Генераторные и генераторные оборудованием	0,87	4,28	2,43
6	Торговые здания и помещения розничной торговли, продовольственных магазинов с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильная	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной торговли непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,13	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,08	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижные, брэнды) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием	1,27	1,38	1,32

6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с разделом I федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

6.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода основано на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости имущества. В затратном подходе земельный участок рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = 3Z_{ул} (3B_{ул}) + PC_{3у} - И_n (1), \text{ где}$$

РС - рыночная стоимость;

$Z_{3ул}$ ($Z_{Вул}$) – затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

РС_з - рыночная стоимость земельного участка;

И_н - накопленный износ.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России №568-р от 6 марта 2002 года, оценка земельных участков и прав на них имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок.
- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

Таблица 13. Методы определения рыночной стоимости участков

Наименование метода	Относится к подходу
Метод сравнения продаж	Сравнительный
Метод выделения	Сравнительный с элементами затратного
Метод распределения	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты	Доходный
Метод остатка	Доходный с элементами затратного
Метод предполагаемого использования	Доходный

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство)

В рамках затратного подхода используются следующие методы определения стоимости строительства объекта недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т. д.).

Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС). Расчет осуществляется по следующим формулам:

$$Z_3 = BC \times V_{стр.} \times K_p \times K_c \times K_{пз} \times K_{рк} \times K_{тэ} \times I_{ц} \times П_{п} \times НДС (2), \text{ где}$$

Z_3 – затраты на замещение, руб.

BC - справочный показатель стоимости, руб./куб. м (руб./кв. м.);

$V_{стр.}$ - строительный объем здания (м³), протяженность (м), площадь (м²), количество (шт);

K_p – коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобранном по справочнику аналогом;

K_c – коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

$K_{пз}$ – коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

$K_{рк}$ – регионально-климатический коэффициент;

$K_{тэ}$ – территориально-экономический коэффициент;

$I_{ц}$ – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

$П_{п}$ – прибыль предпринимателя.

НДС – налог на добавленную стоимость.

$$Z_3 = BC \times K_{кр.} \times V_{стр.} \times K_{инд.} \times K_{п.} \times НДС (3), \text{ где}$$

BC - базисный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС.

$K_{кр.}$ - поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

$V_{стр.}$ - строительный объем здания (m^3), протяженность (m), площадь (m^2), количество (шт).

$K_{инд.}$ - индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

$K_{п.}$ - поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшения относительно базисной характеристики оцениваемого объекта.

НДС - налог на добавленную стоимость.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании информации об отдельных конструктивных элементах здания – фундамент, стены, перекрытия и другие, которые оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного элемента. Стоимость нового здания рассчитывается как сумма стоимостей всех конструктивных элементов по формуле:

$$ЗЗ = [\sum V \times C] \times K_n \times K_{и} \quad (4), \text{ где}$$

$ЗЗ$ – затраты на замещение(воспроизводство), руб.;

V - количество единиц конструктивного элемента;

C - стоимость единицы конструктивного элемента, руб.;

K_n - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта $K_n=1$);

$K_{и}$ - коэффициент, учитывающий накопленный износ.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого необходимо провести детальный количественный и стоимостный анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объекта затратным подходом как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение/воспроизводство объекта за минусом накопленного износа.

6.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО-V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяется два метода:

метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным валовым доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

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

Рыночная стоимость в рамках метода валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$PC = VD_o \times BPM_a = VD_o \times \left[\sum_{i=1}^m \frac{C_{ia}}{VD_{ia}} \right] / m \quad (5), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

VD_o – потенциальный или действительный валовой доход от оцениваемого объекта;

BPM_a - усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

C_{ia} - цена продажи i-ого сопоставимого аналога;

VD_{ia} – потенциальный или действительный валовой доход i-ого сопоставимого аналога;

m - количество отобранных аналогов.

6.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

Расчет стоимости при данном подходе может осуществляться двумя методами: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации (МПК), подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R} \quad (6), \text{ где}$$

V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

I – доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

R – коэффициент капитализации для объекта оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП), подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \quad (7), \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода **t**;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода **t**;

M - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

6.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждение Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

В данной работе согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки было произведено с использованием методики ранжированной оценки критериев стоимости.

6.5 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД. Согласно п. 246 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Объект оценки представляет собой здание торгово-офисного комплекса. Рыночные данные и данные Заказчика о пуле арендаторов объекта позволяют применение доходного и сравнительного подходов к оцен-

ке. На основании положений ФСО №7, затратный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки не применялся.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. Данный подход используется лишь при наличии активного рынка и доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений. Рынок недвижимости, к которому относится объект оценки достаточно активный и развитый, на рынке имеется достаточное количество предложений на продажу, поэтому оценщик при определении рыночной стоимости применил сравнительный подход, а в рамках сравнительного подхода метод сравнения продаж.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.) снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, как правило, искажает результаты оценки. Несмотря на эти недостатки, доходный подход считается одним из значимых этапов оценки коммерческой недвижимости. Оценщиком сделан вывод о целесообразности применения данного подхода в рамках метода прямой капитализации. В качестве базы расчета принят текущий арендный поток согласно данным Заказчика.

7 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

7.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1 ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

В процессе сбора информации были выявлены объекты офисного, свободного (торгово-офисного) назначения, расположенные в районе нахождения объекта оценки. В результате поиска аналогов было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов.

Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в г. Ульяновске;
- Назначение. Назначение объектов-аналогов должно позволять использовать их в качестве объектов торгового назначения.
- Размер должен максимально соответствовать оцениваемой площади. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются объекты площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону.

Для определения рыночной стоимости оцениваемых помещений был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников, указанных в Таблице 11. К расчету приняты объекты №№1-4.

7.2.2 ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для расчета стоимости объекта оценки в качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв.м. общей площади объекта.

В качестве базы расчета использована общая площадь здания торгово-офисного комплекса: 7 756,9 кв. м.

Таблица 14. Описание объектов-аналогов, выбранных для расчета

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Описание объекта	Нежилое здание. Торгово-офисный центр	Нежилое здание. Торгово-офисный центр	Нежилое здание. Торговый центр	Нежилое здание. Торгово-офисный центр
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое
Цена предложения	359 950 000	230 000 000	400 000 000	108 000 000
Общая площадь	6 833,0	4 734,3	9 314,0	2 552,0
Удельный показатель стоимости руб./кв.м	52 678	48 582	42 946	42 320
Дата предложения	ноябрь 2023 г.	октябрь 2023 г.	октябрь 2023 г.	ноябрь 2023 г.
Адрес	г. Ульяновск, ул. Шевченко, 93/2	г. Ульяновск, ул. Радищева, 68	г. Ульяновск, ул. 40-летия Победы, 7	г. Ульяновск, ул. Репина, 8
Локальное расположение	Центр города	Центр города	Центр деловой активности	Зона многоэтажной жилой застройки
Расположение здания относительно «красной линии»	Первая линия	Первая линия	Вторая линия	Первая линия
Состояние внутренней отделки	хорошее (стандартный ремонт)	хорошее (стандартный ремонт)	хорошее (стандартный ремонт)	хорошее (стандартный ремонт)
Этажность	4	4	4	4
Источник информации	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/272436608/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/224082551/	https://onrealt.ru/ulyanovsk/kypit-torgovuyu-ploshchad/62974995	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/294094225/
Фото				
				

7.2.3 КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

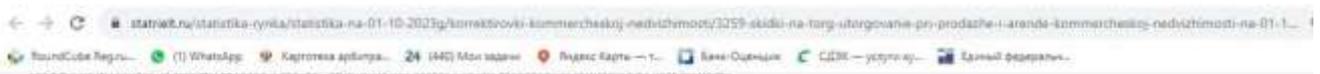
Поскольку общее число элементов сравнения для любого объекта недвижимости, в том числе и земельного участка, весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристике оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристике.

Корректировка на торг. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, объявленные цены предложений объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации.

Размер скидки на торг определен согласно исследованиям НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».



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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По региону ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисные и другие общедоступные помещения и здания, в том числе ветоветствующих и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/п продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	Соборования с земельным участком - в зависимости от готовности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,80	0,85	0,84	0,78
7	Комплексные (складские, производственные) здания, строения и сооружения на земельном участке	0,80	0,96	0,88	0,91	0,90	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисные и другие общедоступные помещения и здания	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складские помещения и здания с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

Примечания:

- При достижении аргументированной и обоснованной заинтересованными сторонами сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ опубликованной сети интернет с предположением объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые коэффициенты рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности. По словам автора исследования на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнений от 02.05.2023 г.):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Истринский, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; в также земельные участки из прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерацией и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; в также земельные участки из прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки из прилегающих территорий;

Согласно данным «Статриелт», среднее значение скидки при продаже торговых объектов в регионах «Б группы» (соответствует расположению объекта оценки) составляет 5% (коэф. 0,95). Данная величина принята к расчетам.

Корректировка на передаваемые имущественные права. Передаваемые имущественные права влияют на цену сделки. Объекты недвижимости могут иметь обременения в виде заключенных долгосрочных договоров аренды, в связи с чем, при формировании цен на такие объекты учитываются условия заключенных договоров: ставка арендной платы, остаточный срок действия договора, а также условия его пересмотра. Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий по данному параметру, в связи с чем корректировки на объем передаваемых прав не вводились.

Корректировка на условия финансирования. Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться

от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия продажи. Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия (состояние) рынка. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на срок, превышающий типичный срок экспозиции для аналогичных объектов на дату оценки.

Объекты-аналоги выставлены на продажу, предложения о продаже актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Назначение. Объект оценки и объекты-аналоги представлены объектами свободного назначения, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и аналоги №1, 2 расположены в центральной части города, объект-аналог №3 – в центре деловой активности, объект-аналог №4 – в зоне многоэтажной застройки.

Корректировка на локальное местоположение в городе определено на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г

Таблица 51. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города".
Центры деловой активности города по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,80	1,00
2	Московская область	0,88	0,78	0,98
3	Санкт-Петербург	0,83	0,76	0,89
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83	0,92
5	Города с населением 500. 1000 тыс. чел.	0,88	0,83	0,92
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,88	0,82	0,94

Таблица 52. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города".
Прочие по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,71	0,61	0,81
2	Московская область	0,71	0,61	0,81
3	Санкт-Петербург	0,79	0,71	0,87
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,71	0,66	0,76
5	Города с населением 500. 1000 тыс. чел.	0,81	0,74	0,88
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,71	0,64	0,78

Согласно данным Справочника, территориальный коэффициент по элементу сравнения «местонахождение в пределах города» зоны «центр деловой активности» по отношению к «центру города» в городах с населением 500-1 000 тыс. человек в среднем составляет 0,88. Таким образом, корректировка к аналогу №3 составляет +14% ($1 / 0,88 - 1$).

Согласно данным Справочника, территориальный коэффициент по элементу сравнения «местонахождение в пределах города» зоны «прочие» (к которым можно отнести местоположение аналога №4) по отношению к «центру города» в городах с населением 500-1 000 тыс. человек в среднем составляет 0,81. Таким образом, корректировка к аналогу №4 составляет +23% ($1 / 0,81 - 1$).

Расположение относительно «красной линии». Объект оценки и аналоги №№1-2, 4 расположены на первой линии, объект-аналог №3 расположен внутриквартально.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» определена на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А.

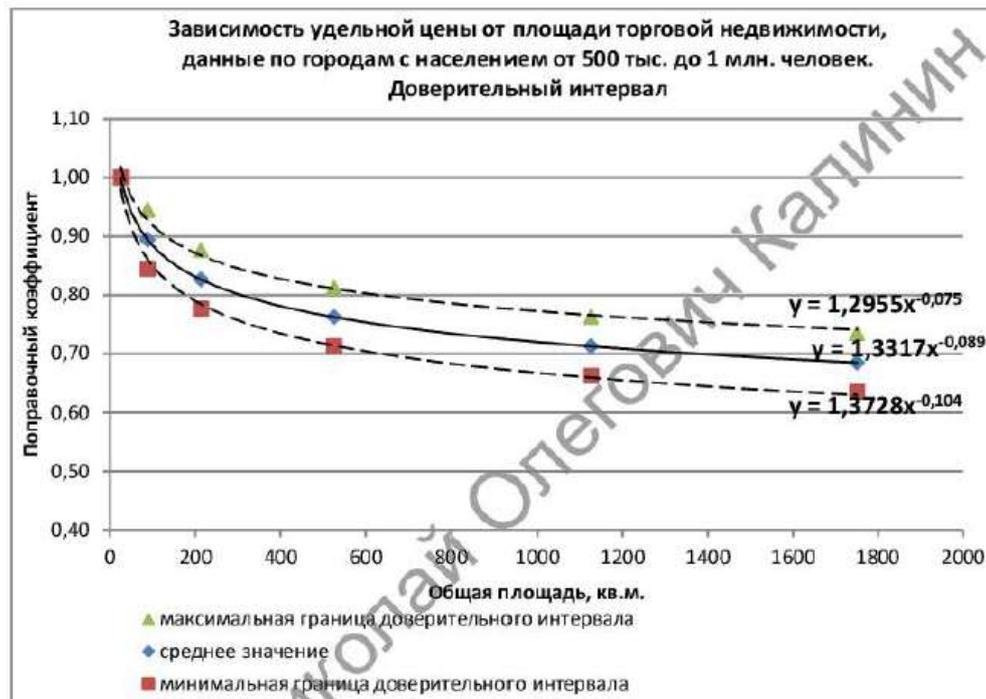
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,90	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,89	0,95

Таким образом, к аналогу №3 введена корректировка в размере +8% ($1 / 0,93 - 1$).

Корректировка на техническое состояние / состояние внутренней отделки. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии (стандартный ремонт), корректировка не требуется.

Корректировка на площадь. Для определения поправки на размер, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких. Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1м^2 с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно.

Корректировка на площадь определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.



Согласно данным Справочника, зависимость удельной цены от площади дома имеет вид (среднее значение):

$$Y = 1,3317x^{-0,089} \quad (8)$$

Поправка на площадь определяется по формуле:

$$K_s = Y_o / Y_a - 1, \quad (9) \text{ где}$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

Y_o – расчетный коэффициент стоимости оцениваемого объекта, определенный по формуле 8.

Y_a – расчетный коэффициент стоимости аналога, определенный по формуле 8.

Таблица 15. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь объекта, кв. м	7 756,9	6 833,0	4 734,3	9 314,0	2 552,0
Относительная расчетная стоимость, Y	0,600	0,607	0,627	0,590	0,663
Корректировка на общую площадь, %		-1%	-4%	2%	-10%

Наличие движимого имущества, связанного с недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости определяются без учета мебели и оборудования, аналоги №№1-4 также предлагаются на продажу без движимого имущества. Корректировка не требуется.

Вес (рейтинг надёжности). Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик использовал следующую последовательность: наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

7.2.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объекта оценки определена по формуле:

$$C_o = \frac{\sum_{i=1}^n C_{a_i} \times K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times S_o \quad (10), \text{ где}$$

C_o – стоимость объекта оценки, руб.;

C_a – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога, руб.;

S_o – площадь объекта оценки, количество единиц сравнения;

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов, используемых в расчете.

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	г. Ульяновск, ул. К. Маркса, 13А, к. 1	г. Ульяновск, ул. Шевченко, 93/2	г. Ульяновск, ул. Радищева, 68	г. Ульяновск, ул. 40-летия Победы, 7	г. Ульяновск, ул. Репина, 8
Стоимость предложения за объект, руб.		359 950 000	230 000 000	400 000 000	108 000 000
Площадь объекта, кв. м.		6 833,0	4 734,3	9 314,0	2 552,0
Стоимость предложения 1 кв.м., руб.		52 678	48 582	42 946	42 320
Снижение цены в процессе торгов	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.		50 044	46 153	40 799	40 204
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		50 044	46 153	40 799	40 204
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		50 044	46 153	40 799	40 204
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		50 044	46 153	40 799	40 204
Состояние рынка		Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		50 044	46 153	40 799	40 204
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		50 044	46 153	40 799	40 204
Местоположение	г. Ульяновск, ул. К. Маркса, 13А, к. 1	г. Ульяновск, ул. Шевченко, 93/2	г. Ульяновск, ул. Радищева, 68	г. Ульяновск, ул. 40-летия Победы, 7	г. Ульяновск, ул. Репина, 8
Расположение	Центр города	Центр города	Центр города	Центр деловой активности	Прочие зоны
Корректировка		0%	0%	+14%	+23%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		50 044	46 153	46 511	49 451
Расположение относительно красной линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Вторая линия	Первая линия
Корректировка		0%	0%	+8%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		50 044	46 153	50 232	49 451
Состояние внутренней отделки	хорошее (стандартный ремонт)	хорошее (стандартный ремонт)	хорошее (стандартный ремонт)	хорошее (стандартный ремонт)	хорошее (стандартный ремонт)
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		50 044	46 153	50 232	49 451
Общая площадь, кв.м.	7 756,9	6 833,0	4 734,3	9 314,0	2 552,0
Корректировка		-1%	-4%	+2%	-10%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		49 544	44 307	51 237	44 506
Наличие движимого имущества	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		49 544	44 307	51 237	44 506
Сумма корректировок по модулю, без учета скидки при продаже, %		1%	4%	24%	33%
Вес рейтинг надежности		4	3	2	1
Взвешенная цена (цена x вес)		198 176	132 921	102 474	44 506
Сумма взвешенных цен		478 077			
Общая сумма весов	10				
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	47 808				
Рыночная стоимость с учетом округления, руб.	370 842 000				

8 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

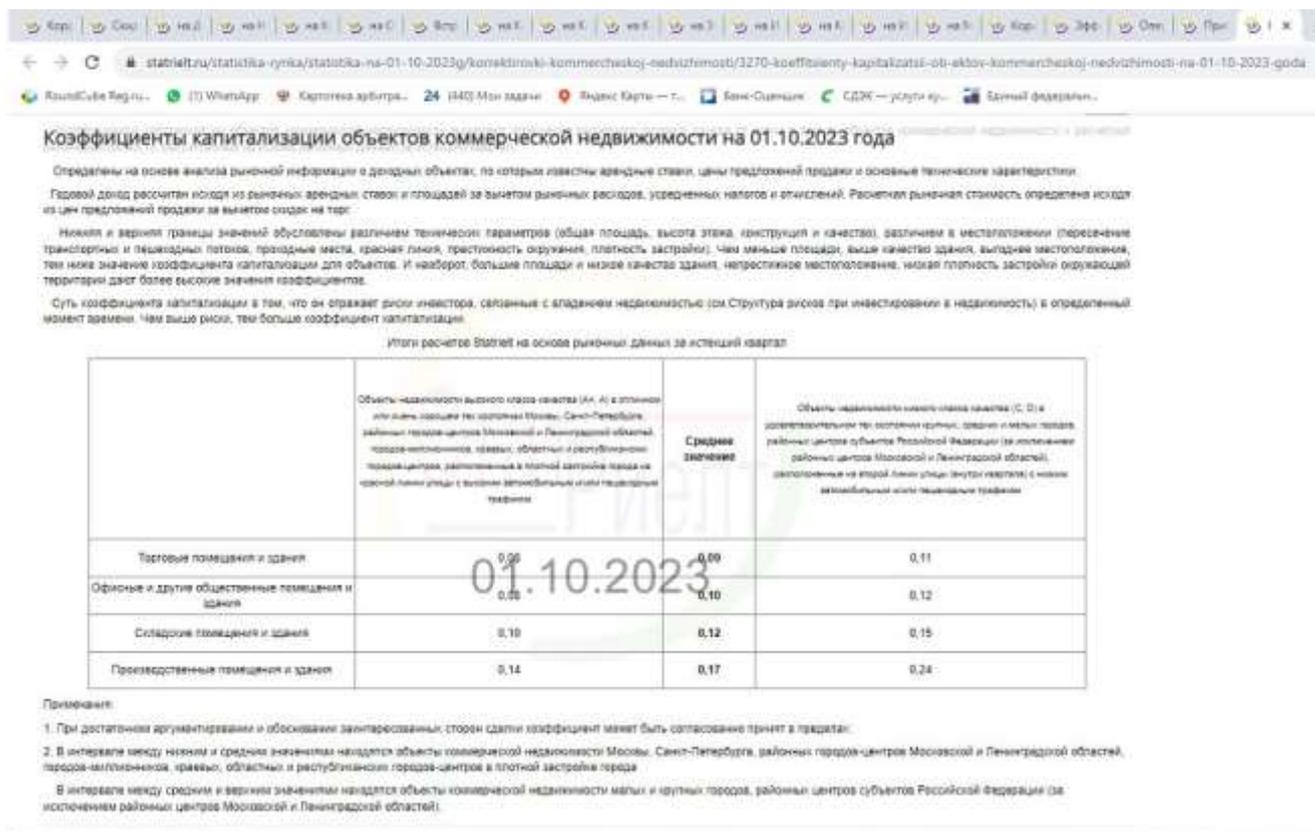
В рамках доходного подхода оценщик использовал метод прямой капитализации, поскольку ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения. При определении коэффициента капитализации Оценщиком были использованы справочные данные, основанные на анализе рыночных данных.

8.1 РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

В случае оценки недвижимости ставка капитализации представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Выбор ставки капитализации является одним из ключевых моментов оценки. Существует несколько методов определения ставки капитализации: метод рыночной экстракции, метод кумулятивного построения, метод связанных инвестиций, метод инвестиционной группы, метод Элвуда и пр.

Исходя из имеющейся информации, Оценщиком принято решение использовать метод рыночной экстракции, на основании исследований НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предлагаемой продажи и основные технико-экономические 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 предлагаемой продажи за вычетом затрат на торг.

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

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

Итого расчеты StatRelt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высшего класса качества (А, А+) в отдельных или в составе торговых или торговых центров Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионов, крупных, областных и республиканских городов-центров, расположенных в плотной застройке города на красной линии улиц с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости среднего класса качества (С, D) в достоянии торговых или торговых центров, крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улиц (внутри кварталов) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

Примечания:

- При достаточной аргументированности и обосновании заинтересованными сторонами сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находится объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионов, крупных, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.
- В интервале между средним и верхним значениями находится объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Согласно данным «Статриелт», среднее значение ставок капитализации для торговой недвижимости составляет 9%. Данная величина принята к расчетам.

8.2 РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Для определения потенциального валового дохода, действительного валового дохода, генерируемого торговым комплексом, использовались данные реестра арендаторов ТЦ.

Таблица 17. Реестр арендаторов ТЦ «Сити»

Арендатор	Назначение	№ договора	Срок договора	Ставка, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Общая сумма, руб. в месяц	Скидка	Примечания
1 этаж								
XXXXXXX	шоурум женской одежды	40/23	19.10.2023 - 18.09.2024	1 000,00	18,00	18 000,00	нет	
XXXXXXX	женская одежда	01/23 42/23	09.01.2023 - 15.12.2023 16.12.2023 - 15.11.2024	800,00 850,00	41,50	35 275,00 (с 16.12.2023)	нет	акт приема передачи от 16.01.2023
XXXXXXX	склад	22/23	01.08.2023 - 30.06.2024	410,00	4,00	1 640,00	нет	
XXXXXXX	запчасти для сотовых телефонов	34/23	11.10.2023 - 10.09.2023	720,00	57,00	41 040,00	нет	
XXXXXXX	мужская одежда	30/20	26.08.2020 - 25.08.2025	660,00	161,03	106 279,80	нет	с 01.07.2023 г. ставка 660р./кв.м
XXXXXXX	склад	30/20	26.08.2020 - 25.08.2025	254,24	17,20	4 372,88	нет	
XXXXXXX	склад	30/20	26.08.2020 - 25.08.2025	250,00	15,00	3 750,00	нет	
XXXXXXX	женская одежда	42/20	01.12.2020 - 30.11.2025	660,00	83,70	55 242,00	нет	с 01.07.2023 г. ставка 660р./кв.м
XXXXXXX	кожгалантерея	28/23	15.09.2023 - 14.08.2024	3 000,00	10,00	30 000,00	нет	
XXXXXXX	спортивные товары	18/23	18.06.2023 - 17.05.2024	710,00	45,00	31 950,00	нет	плюс 2 000 р. реклама
XXXXXXX	ногтевой сервис	12/23	15.03.2023 - 28.02.2024	800,00	18,00	14 400,00	нет	акт приема передачи от 29.03.2023
XXXXXXX	всё для парикмахера	15/23	01.05.2023 - 31.03.2024	800,00	60,00	48 000,00	нет	плюс 2 033,9 р. реклама
XXXXXXX	моечная	33/19	05.09.2019 - 04.09.2024	525,00	13,33	6 998,25	нет	
XXXXXXX	турагентство	29/23	17.09.2023 - 16.08.2024	1 100,00	14,25	15 675,00	нет	с 18.10.2023 г. изменилась площадь и ставка
XXXXXXX	ателье	26/23	01.09.2023 - 31.07.2024	650,00	6,83	4 439,50	нет	
XXXXXXX	постамат	38/23	25.10.2023 - 24.09.2024	2 700,00	1,00	2 700,00	нет	
XXXXXXX	ремонт часов	02/23	01.02.2023 - 31.12.2023	1 830,51	7,00	12 813,56	нет	плюс 3 050,85 р. реклама (с 01.06.2018)
XXXXXXX	ремонт часов	02/23	01.02.2023 - 31.12.2023	406,78	11,29	4 592,54	нет	
XXXXXXX	ремонт часов	02/23	01.02.2023 - 31.12.2023	500,00	4,77	2 385,00	нет	
XXXXXXX	ремонт часов	02/23	01.02.2023 - 31.12.2023	520,00	8,00	4 160,00	нет	
XXXXXXX	женская одежда	19/23	21.06.2023 - 20.05.2024	600,00	90,00	54 000,00	нет	плюс 2 000 р. реклама (с 23.08.2022 г.)
XXXXXXX	офис	41/23	01.12.2023 - 31.10.2024	1 061,57	4,71	5 000,00	нет	
XXXXXXX	мужская одежда	36/23	19.10.2023 - 18.09.2024	800,00	56,00	44 800,00	нет	плюс 4 000,00 р. реклама (с 07.01.2022 г.)
ИТОГО (с 16.12.2023)					747,61	547 513,53		
2 этаж								
XXXXXXX	женское нижнее бельё	35/23	14.10.2023 - 13.09.2024	800,00	45,00	36 000,00	нет	
XXXXXXX	женское нижнее бельё	35/23	14.10.2023 - 13.09.2024	1 200,00	6,75	8 100,00	нет	
XXXXXXX	ногтевой сервис	13/23	26.03.2023 - 25.02.2024	599,70	20,07	12 036,00	нет	
XXXXXXX	офис продаж	31/23	01.09.2023 - 31.07.2024	710,00	42,52	30 189,20	нет	
XXXXXXX	свадебные и вечерние платья	17/23	15.06.2023 - 14.05.2024	460,00	82,50	37 950,00	нет	плюс 2 033,90 р. реклама (с 01.06.2018)
XXXXXXX	свадебные и вечерние платья	22/23	01.08.2023 - 30.06.2024	650,00	48,00	31 200,00	нет	
XXXXXXX	склад	30/20	26.08.2020 - 25.08.2025	250,00	16,68	4 170,00	нет	
XXXXXXX	склад	30/20	26.08.2020 - 25.08.2025	250,00	32,68	8 170,00	нет	
XXXXXXX	спортивная одежда	27/23	01.09.2023 - 21.08.2024	450,00	110,00	49 500,00	нет	акт приема-передачи от 22.09.2023
XXXXXXX	кафе	11/23	01.04.2023 - 29.02.2024	510,00	19,00	9 690,00	нет	плюс реклама 2 000 р. (с 01.08.2022 г.)
XXXXXXX	офис	24/23	23.08.2023 - 22.07.2024	1 250,00	4,00	5 000,00	нет	
XXXXXXX	офис	23/23	01.08.2023 - 30.06.2024	1 250,00	4,00	5 000,00	нет	
XXXXXXX	офис	14/23	15.04.2023 - 14.03.2024	1 250,00	4,00	5 000,00	нет	
XXXXXXX	вечерние платья	37/23	21.10.2023 - 20.09.2024	620,00	70,00	43 400,00	нет	плюс 3 050,84 р. реклама (с 01.06.2018)
XXXXXXX	одежда и обувь	30/23	24.09.2023 - 23.08.2024	600,00	43,04	25 824,00	нет	
XXXXXXX	женская одежда	39/23	01.11.2023 - 30.09.2024	770,00	43,00	33 110,00	нет	
XXXXXXX	студия красоты	10/23	13.02.2023 - 26.01.2024	720,00	25,00	18 000,00	нет	акт приема-передачи от 27.02.2023
ИТОГО					616,24	362 339,20		

Арендатор	Назначение	№ договора	Срок договора	Ставка, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Общая сумма, руб. в месяц	Скидка	Примечания
3 этаж								
XXXXXXX	школа танцев	25/23	01.09.2023- 31.07.2024	400,00	210,00	84 000,00	нет	
XXXXXXX	офис	05/23	23.02.2023 - 22.01.2024	559,32	1018,91	569 896,74	нет	
XXXXXXX	офис	32/23	01.09.2023 - 31.07.2024	559,32	30,00	16 779,60	нет	
XXXXXXX	кофейный автомат	04/23	16.02.2023 - 15.01.2024	3 200,00	1,00	3 200,00	нет	
ИТОГО					1259,91	673 876,34		
4 этаж								
XXXXXXX	офис	11/15	01.05.2015 неопредел.ср	559,32	30,30	16 947,46	нет	
XXXXXXX	офис	05/23	23.02.2023 - 22.01.2024	559,32	1321,82	739 323,05	нет	
XXXXXXX	офис	09/23	01.03.2023 - 31.01.2024	559,32	80,50	45 025,43	нет	
ИТОГО					1432,62	801 295,94		
Цокольный этаж								
XXXXXXX	офис	30/22 33/23	02.11.2022 - 01.10.2023 02.10.2023 - 01.09.2024	600,00	5,00	3 000,00	нет	плюс 11 500 р. реклама
XXXXXXX	питейное заведение (зал для посетителей)	08/23	01.03.2023 - (на 10 лет)	550,00	661,65	363 907,50	нет	
XXXXXXX	питейное заведение (подсобное помещение)	30/22 33/23	02.11.2022 - 01.10.2023 02.10.2023 - 01.09.2024	650,00	23,54	15 301,00	нет	
XXXXXXX	питейное заведение (коридоры)	30/22 33/23	02.11.2022 - 01.10.2023 02.10.2023 - 01.09.2024	300,00	101,94	30 582,00	нет	
XXXXXXX	питейное заведение (гардеробная)	30/22 33/23	02.11.2022 - 01.10.2023 02.10.2023 - 01.09.2024	700,00	20,00	14 000,00	нет	
ИТОГО					812,13	426 790,50		
Пристрой								
XXXXXXX	кафе	33/19	05.09.2019 - 04.09.2024	525,00	286,00	150 150,00	нет	
ИТОГО					286,00	150 150,00		
Субаренда земельного участка								
XXXXXXX	кофе на вынос	б/н	04.04.2023 - 03.03.2024	1 700,00	9,00	15 300,00	нет	
XXXXXXX	мобильный киоск	б/н	23.06.2023 - 22.05.2024	2 050,00	10,32	21 156,00	нет	
Каюмов О.И.	торговое оборудование	б/н	01.08.2023 - 30.06.2024	2 600,00	6,00	15 600,00	нет	
ИТОГО					25,32	52 056,00		
Аренда парковки								
XXXXXXX		б/н	01.04.2023 - 29.02.2024		2,00	1 650,00		
XXXXXXX		б/н	25.06.2023 - 24.05.2024		4,00	4 000,00		
ИТОГО					6,00	5 650,00		
Плата за размещение оборудования провайдеров								
XXXXXXX						1 525,00		плюс агентское вознаграждение
XXXXXXX						2 000,00		плюс агентское вознаграждение
XXXXXXX						1 104,41		плюс агентское вознаграждение
XXXXXXX						1 677,97		плюс агентское вознаграждение
XXXXXXX						615,25		
XXXXXXX						795,92		
ИТОГО						7 718,55		
Плата за размещение иного оборудования								
XXXXXXX	охранное оборудование					508,47		
XXXXXXX	крышная котельная					1 000,00		
XXXXXXX	подстанция					1 016,95		
ИТОГО						2 525,42		
ИТОГО					5 185,83	3 029 915,48		

Согласно представленной Заказчиком информации, все арендные ставки приведены с учетом НДС, коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Согласно предоставленному Заказчиком реестру арендаторов, месячный арендный поток от арендаторов за арендованные площади составляет 3 029 915,48 рублей.

Общая арендованная площадь в здании торгово-офисного комплекса (без учета пристроя а1, субаренды земельного участка и аренды парковки) составляет 4 868,51 кв. м. Согласно данным Заказчика, вакантные (свободные) арендопригодные площади ТЦ составляют 34 кв. м (8 кв. м – 1 этаж, торговый островок, 9 кв. м – 2 этаж, склад, 17 кв. м – 3 этаж, склад). С учетом вакантных площадей, общая полезная (арендопригодная) площадь торгово-офисного комплекса составляет 4 902,51 кв. м.

Таким образом, на дату оценки пулом арендаторов обеспечена практически 100% загрузка торгового центра, вакантность составляет менее 1% от арендопригодной площади ТЦ.

Помимо арендной платы непосредственно за занимаемые площади, некоторые арендаторы дополнительно оплачивают платежи за размещение рекламы.

Расчет арендного потока от размещения рекламы приведен в таблице ниже.

Таблица 18. Расчет арендного потока от размещения рекламы

Арендатор	Назначение	Платежи за размещение рекламы, руб./мес.
xxxxxxx	спортивные товары	2 000,00
xxxxxxx	всё для парикмахера	2 033,90
xxxxxxx	ремонт часов	3 050,85
xxxxxxx	женская одежда	2 000,00
xxxxxxx	мужская одежда	4 000,00
xxxxxxx	свадебные и вечерние платья	2 033,90
xxxxxxx	кафе	2 000,00
xxxxxxx	вечерние платья	3 050,84
xxxxxxx	офис	11 500,00
ИТОГО		31 669,49

Таким образом, совокупный месячный арендный поток от ТЦ составляет 3 061 584,97 руб. Годовой ПВД составляет 36 739 020 рублей (3 061 584,97 руб. * 12 мес.)

8.3 РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПОТЕРЬ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Поскольку потенциальный валовой доход определен с учетом действующей текущей загрузки ТЦ «Сити», с учетом вакантных площадей, потери от недозагрузки приняты равными нулю: действительный валовой доход соответствует потенциальному валовому доходу.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы - это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Операционные расходы определены на основании данных НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

Согласно расчетным данным «Статриелт», рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от ДВД) с учетом уровня недозагрузки помещений, для торговых объектов в среднем составляет 26%.

Данная величина принята к расчетам.

Поскольку рассчитанный действительный валовой доход не включает коммунальные платежи, т. е. затраты на коммунальное обслуживание арендуемого помещения оплачиваются арендатором отдельно, коммунальные платежи в составе операционных расходов не рассчитывались.

statnft.ru/statistika-rybka/statistika-na-01-10-2023g/komplektnyi-kommercheskoj-nedvizhimosti/3259-operatsionnyie-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2023-g

RUSSIA

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2023 года

Категория: Кадровый рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)

Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доле от суммы арендного дохода от действующих объектов, за вычетом убытков от недозагрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую текущую рыночную загрузку площадей.

Включает расходы:

- на управление объектами недвижимости;
- на жилищное обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на оплату арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водоснабжение, 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 Statnft, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,31	0,26
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,32	0,25
3	Складские помещения и здания	0,14	0,28	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,08	0,13	0,13

Примечание:
* - Данная статья учитывает среднерыночные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

8.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование параметра	Значение	Источник информации
1	ПВД от объекта оценки, руб./год	36 739 020	Раздел 8.2
2	Потери от недозагрузки, руб./год	0	Приняты равными нулю, поскольку ПВД рассчитан исходя из текущей загрузки, с учетом вакантности площадей
3	ДВД от объекта исследования, руб./год	36 739 020	стр. 1 - стр. 2
4	Операционные расходы, руб./год	9 552 145	26% от ДВД
5	ЧОД от объекта исследования, руб./год	27 186 875	стр. 3 - стр. 4
6	Коэффициент капитализации	9%	Данные «СтатРиелт», Раздел 8.1
7	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	302 076 000	стр. 5 / стр. 6

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 МЕТОДИКА РАНЖИРОВАННОЙ ОЦЕНКИ КРИТЕРИЕВ СТОИМОСТИ

Данная методика предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым подходом, на основе их ранжирования по таким критериям, как:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- качество информации.

Этапы расчета удельного веса:

- Каждому использованному методу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг, и соответственно проставляются баллы: высокий - 2, средний - 1 или низкий - 0.
- По каждому методу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог».
- Определяется общая сумма баллов, полученная оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных подходов.
- Рассчитывается удельный вес каждого подхода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Сравнительный подход. Данный подход может быть весьма полезным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Единственным существенным недостатком является то, что нет двух полностью идентичных продаж. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но, в конечном счете, оценщику придется привносить в анализ определенную долю субъективности, что ослабляет этот подход.

Доходный подход. Этот подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов, поскольку непосредственно основан на принципе ожидания. Кроме того, он позволяет проанализировать изменения в будущем функционировании объекта. В то же время, он в первую очередь ориентирован на собственников, получающих доход от объектов путём сдачи их в аренду, что сегодня является самым распространённым видом мотивации покупателей. Кроме того, из-за общей нестабильности в экономике, затруднено прогнозирование ряда показателей, таких как коэффициент капитализации, уровень недозагрузки.

Таблица 20. Показатель удельного веса

№ п/п	Наименование подхода		Способность учитывать:			Качество информации	Итог	Вес, %
			цель оценки	конъюнктуру рынка	параметры объекта			
1	Затратный подход	Ранг	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	0	0%
		Балл	0	0	0	0		
2	Сравнительный подход	Ранг	Высокий	Высокий	Средний	Высокий	7	50%
		Балл	2	2	1	2		
3	Доходный подход	Ранг	Высокий	Высокий	Средний	Высокий	7	50%
		Балл	2	2	1	2		
4	Общая сумма баллов						14	100%

9.2 СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет согласованной стоимости объекта оценки определялся по формуле:

$$C_{\text{н}} = \sum_{i=1}^3 C_i \times W_i \quad (11), \text{ где}$$

i - число использованных подходов;

C_i - результат оценки;

W_i - удельный вес подхода.

Расчет согласованной стоимости объектов оценки приведен в таблицах ниже.

Таблица 21. Расчет согласованной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Итоговые результаты, руб.	Весовой коэффициент, %	Рыночная стоимость, руб.
Сравнительный	370 842 000	50%	185 421 000
Доходный	302 076 000	50%	151 038 000
Затратный	Не применялся	-	-
Итого (округленно)		100%	336 459 000

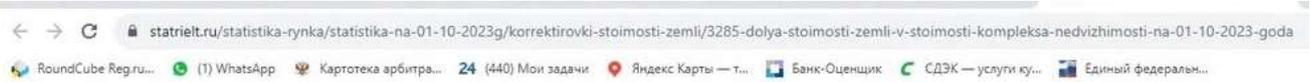
Требованием п. 30 ФСО №7 установлено, что после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку предусмотрено представление результатов оценки без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость, поэтому итоговый результат приведен одним значением.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Приведенная в таблице 21 итоговая стоимость объекта оценки относится к стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН): здания торгово-офисного комплекса на земельном участке.

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости права аренды земельного участка, по причине отсутствия достаточного объема данных о ценах продажи свободных земельных участков, предназначенных для коммерческой застройки в центральной части г. Ульяновска, применялся метод распределения.

Согласно данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости для торговых зданий в хорошем и новом состоянии, расположенных на плотно застроенных участках, обеспеченных коммуникациями, в среднем составляет 14%.



Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Категория объектов	Доля стоимости земельного участка	Доля стоимости комплекса недвижимости	Итоговая доля
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,21	0,14
2	Торговые, офисные, автосервисные 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	0,14	0,32	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	0,08	0,22	0,16

Примечания:

- В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на Износ коммерческой недвижимости). «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).
- В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автостоянок с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
- В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданий.
- К особо ценным землям Статриелт относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года).

Согласно данным «Справочника оценщика-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», выпущенного ПЦМиОО под ред. Л.А. Лейфера, доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) для торговых центров, расположенных в городах с населением 500-1 000 тыс. человек в среднем составляет 82%. Соответственно, доля земельного участка – 18%.

Таблица 53. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,79	0,68	0,90
2	Санкт-Петербург	0,74	0,64	0,85
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,68	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,74	0,90
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,73	0,63	0,84

Среднее значение доли земельного участка в ЕОН из приведенных выше источников, составляет 16%.

Поскольку объектом оценки является право аренды земельного участка, дополнительно необходимо также учесть передаваемые права на объект оценки.

Согласно данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт», корректирующий коэффициент, выражающий отношение удельной цены предложений земельных участков для размещения торговых и других общественных зданий коммерческого назначения, предоставленных в аренду сроком на 49 лет к удельным ценам предложений земельных участков на праве собственности, в среднем составляет 0,83.

stabiliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-atomnosti-zemli/3287-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

RoundCube Mail... (1) WhatsApp... Картошка.арбитраж... 24 (440) Мои задачи... Яндекс.Карты... Банк-Сбербанк... СДЭК — услуги... Единый федерал...

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки (рыночной стоимости земельных участков) (опубликовано 11.10.2023 г.)

— Коэффициенты, выделяющие отношения удельных цен предложенных земельных участков, находящихся на праве аренды, и удельным ценам предложенных земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположения, наличии инженерных коммуникаций, озелененных площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиетт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автозаправочных и других общественных зданий коммерческого назначения, в том числе для складской застройки	0,78	0,87	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,91	1,00	0,96
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, в том числе земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,91	0,86
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,84	0,71
5	Для других целей	0,65	0,94	0,80

Согласно данным «Справочника оценщика-2022. Земельные участки. Часть 2», выпущенного ПЦМиОО под ред. Л.А. Лейфера, отношение удельной цены земельных участков под коммерческую (торгово-офисную) застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет в среднем 0,87.

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

Среднее значение корректировки на передаваемые права земельного участка из приведенных выше источников, составляет 0,85.

Таким образом, с учетом передаваемых прав, доля стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки в стоимости ЕОН составляет 13,6% (16% x 0,85).

Таблица 22. Распределение рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Показатель	Значение	Источник информации
1	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	336 459 000	Таблица 21
2	Доля права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки, в стоимости ЕОН	13,60%	Расчет Оценщика
3	Рыночная стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки, руб. (округленно)	45 758 000	стр. 1 x стр. 2
4	Рыночная стоимость здания торгово-офисного комплекса, входящего в состав объект оценки, руб. (округленно)	290 701 000	стр. 1 - стр. 3

10 ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

10.1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Таблица 23. Результаты оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Здание торгово-офисного комплекса. Площадь: 7 756,9 кв. м. Кадастровый номер: 73:24:041401:66. Количество этажей: 6, в том числе подземных 1. Адрес: Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, д. 13а, корп. 1.	290 701 000	242 251 000
Право аренды земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты торговли, досуга и развлечений. Площадь: 3 491 кв. м. Кадастровый номер: 73:24:041612:229. Адрес: Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Карла Маркса, д. 13А, корпус 1.	45 758 000	38 132 000
ИТОГО	336 459 000	280 383 000

10.2 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет специалист-оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
5. Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
6. Оценка была проведена и настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

П. В. Семенов