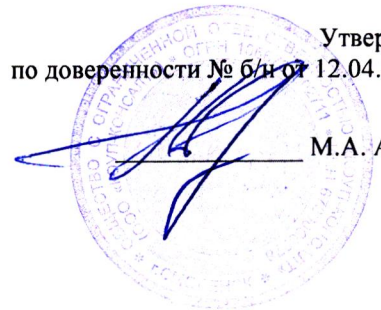


214000, г. Смоленск, ул. Верхне-Сенная, д. 4, оф. 345
ОГРН 1066731002711, ИНН 6730060878

тел.: +7 4812 56-39-00, 60-87-57
infokoup67@mail.ru

Утверждаю:
по доверенности № 6/н от 12.04.2021 г.

М.А. Аверин



ОТЧЕТ №3784/н/22-06

об определении рыночной стоимости объекта капитального
строительства, с целью купли-продажи объекта

Объект оценки: нежилое помещение ($S = 171,7 \text{ м}^2$, кадастровый номер: 67:27:0030404:313),
расположенное по адресу: **Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 82**

Заказчик: Администрация города Смоленска

Исполнитель: ООО «Коуп-Консалт»

2022 г.

214000, г. Смоленск, ул. Верхне-Сенная, д. 4, оф. 345
ОГРН 1066731002711, ИНН 6730060878

тел.: +7 4812 56-39-00, 60-87-57
infokoup67@gmail.com

23.06.2022 г.

В соответствии с муниципальным контрактом на оказание услуг по оценке объектов оценки в 2022 году № 296 от 04.05.2022 г., сотрудниками ООО «Коуп-Консалт» (ОГРН: 1066731002711, ИНН: 6730060878, КПП: 673001001, страховой полис АО «АльфаСтрахование» (полис № 0991R/776/10469/21, период действия с 08.10.2021 г. по 07.10.2022 г., страховая сумма 5 000 000 руб.), произведен расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства без учета стоимости земельного участка, на котором объект расположен, с целью купли-продажи объекта.

Результат проведенных исследований, анализа и расчетов позволяет сделать вывод о том, что на дату проведения оценки, 16.06.2022 г. – рекомендованная величина рыночной стоимости объекта капитального строительства без учета стоимости земельного участка, на котором объект расположен, с учетом сделанных допущений и принятых ограничений составляет:

№ п/п	Наименование объекта недвижимого имущества:	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1.	Нежилое помещение (S = 171,7 м², кадастровый номер: 67:27:0030404:313), расположенное по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 82	2 642 600,00	3 171 120,00

Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком информации. Исполнителем не проводилась техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчеты и обоснование полученных результатов представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчету мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

По доверенности № б/н от 12.04.2021 г.



М.А. Аверин

1. СОДЕРЖАНИЕ

1. СОДЕРЖАНИЕ	3
2. ВВЕДЕНИЕ	4
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И ОЦЕНЩИКА.....	5
2.4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	6
2.5. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
2.6. ПРИВОДИМЫЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
2.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	8
2.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	9
3. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	10
3.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	10
3.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	10
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	14
3.4. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СМОЛЕНСК СМОЛЕНСКОЙ ОБЛ.....	16
3.5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
3.6. ВЫВОД О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
3.7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	22
4.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	22
4.2. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ.....	22
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	24
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	34
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	43
6. ФОТОМАТЕРИАЛЫ	45
7. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	46
8. ПРИЛОЖЕНИЕ	52

2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Основание проведения оценки:	Муниципальный контракт на оказание услуг по оценке объектов оценки в 2022 году № 296 от 04.05.2022 г.
Объект оценки:	Рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости земельного участка, на котором объект расположен.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Нежилое помещение (S = 171,7 м ² , кадастровый номер: 67:27:0030404:313), расположенное по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 82.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Качественные и количественные характеристики объекта оценки отображены в полном объеме в предоставленных Заказчиком документах (п. 7 настоящего отчета): -выписка из ЕГРН на объект недвижимости (помещение).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	Право собственности. Правообладатель – Муниципальное образование город Смоленск.
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Не зарегистрировано.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости с целью купли-продажи в рамках реализации прогнозного плана приватизации муниципального имущества.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты настоящей оценки будут использованы Заказчиком в целях купли-продажи объекта. Результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость.
Возможные границы интервала стоимости:	Итоговая стоимость в виде точного значения.
Применяемые стандарты оценки:	ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. № 297; ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. № 299; ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 01.06.2015 г. № 328; стандарты МСНО – НП «ОПЭО».
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	Задание на оценку не содержит допущения, на которых должна основываться оценка. Допущения и ограничения в настоящем отчете сформулированы оценщиком самостоятельно исходя из предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки (п. 2.4. настоящего отчета).
Дата осмотра объекта оценки:	16.06.2022 г.
Дата оценки:	16.06.2022 г.
Дата составления отчета:	23.06.2022 г.
Срок проведения оценки:	с 16.06.2022 г. по 23.06.2022 г.
Сведения о Собственнике объекта оценки	
Правообладатель (вид, номер, дата и время государственной регистрации права):	Муниципальное образование город Смоленск, собственность, 67-67-01/244/2013-035, 07.08.2013.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не зарегистрировано.

Сведения о Заказчике	
Заказчик оценки:	Администрация города Смоленска
Реквизиты Заказчика:	ИНН 6730012070, КПП 673001001
Адрес Заказчика:	214000, город Смоленск, улица Октябрьской Революции, дом 1/2
Сведения об Исполнителе	
Исполнитель оценки:	ООО «Коуп-Консалт»
Реквизиты Исполнителя:	ИНН: 6730060878, КПП: 673001001, ОГРН: 1066731002711 тел.: + 7 (4812) 56-39-00, 60-87-57 Email: infokoup67@mail.ru
Страхование ответственности Исполнителя:	Деятельность Исполнителя застрахована АО «АльфаСтрахование» (полис № 0991R/776/10469/21, период действия с 08.10.2021 г. по 07.10.2022 г., страховая сумма 5 000 000 руб.)
Адрес Исполнителя:	214000, г. Смоленск, ул. Верхне-Сенная, д. 4, оф. 345
Сведения об Оценщике, проводившем оценку	
Оценщик:	Аверин Максим Анатольевич
Почтовый адрес:	214000, г. Смоленск, ул. Верхне-Сенная, д. 4, оф. 345
Адрес электронной почты:	infokoup67@mail.ru
Контактный телефон:	+ 7 (4812) 56-39-00
Информация о членстве в СРО, страховом полисе, образовании:	Членство оценщика в Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (номер по реестру 624.67); Деятельность оценщика застрахована АО «АльфаСтрахование» (полис период действия с 05.04.2022 г. по 04.04.2023 г., страховая сумма 10 000 000 руб.); Диплом ГОУ «АНХ» о профессиональной переподготовке серии ПП №549863, рег. Номер 4002 ПП АНХ, выдан 28.04.2007 г.; Стаж работы с 2007 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 027170-2 от 03 августа 2021 г. (срок действия: с момента выдачи на 3 года до 03 августа 2024 г.); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 027169-1 от 03 августа 2021 (срок действия: с момента выдачи на 3 года до 03 августа 2024 г.).
Степень участия в проведении оценки объекта оценки:	100%
Информация о сторонних организациях и специалистах, привлекаемых к работам по оценке:	Сторонние организации и специалисты не привлекались.

2.2. Основные факты и выводы.

Основание для проведения оценки:	Муниципальный контракт на оказание услуг по оценке объектов оценки в 2022 году № 296 от 04.05.2022 г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости земельного участка, на котором объект расположен.	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Нежилое помещение (S = 171,7 м², кадастровый номер: 67:27:0030404:313), расположенное по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 82	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов		
Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
0,00%	50,00%	50,00%
Не применялся/обоснованный отказ	3 066 407,89 Р	3 461 185,86 Р
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.:	2 642 600,00 рублей, без учета НДС	
	3 171 120,00 рублей, с учетом НДС	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результаты настоящей оценки могут быть использованы Заказчиком в целях купли-продажи объекта. Результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.	

2.3. Сведения о независимости юридического лица и оценщика.

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим

имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных прав или обязательств прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете.

2.4. Основные предположения и ограничивающие условия.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

- Результаты оценки могут быть использованы только в тех целях, для которых была произведена данная оценка.

- Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

- При проведении оценки и составлении отчета об оценке оценщики будут использовать информацию, подготовленную внутренними службами исполнителя и отвечающую требованию достоверности. Поэтому в процессе проведения оценки оценщик не проводил аудит, анализ или поиск доказательств достоверности информации, содержащейся в предоставленных заказчиком документах. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех ограничений и допущений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщики не несут, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиками при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиками не подлежат.

- Отчет об оценке содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

- Полученные результаты оценки действительны только по состоянию на дату оценки и в соответствии с принятым при проведении оценки вариантом наилучшего (наиболее эффективного) использования объекта оценки.

- Результаты оценки и содержание Отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями договора на проведение оценки.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем,

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

- Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщик производил измерительные работы на местности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

- Инженерные сети и коммуникации, необходимые для функционирования зданий и сооружений на земельном участке, входят в состав его улучшений.

- Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, ни на, ни в объекте недвижимости не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

- Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

- Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

- Расчеты произведены в программном комплексе OpenOffice с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не

могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

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

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (п. 14, ФСО №3).

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера: опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера. Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

- При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть

2.5. Методические основы и материалы, используемые при проведении оценки.

Основными документами при проведении настоящей работы явились:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);

2.6. Приводимые разъяснения, необходимые при проведении оценки.

- С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности внешних факторов, ниже приведены разъяснения по определению рыночной стоимости в данных условиях, относящихся к периоду пандемии, и учитывающие обстоятельства, складывающиеся с 24.02.2022.

- Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические/пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- В отчете об оценке не требуется указание границ интервала, в пределах которого может находиться величина стоимости объекта оценки.

- Оценка производится на основании информации о технических характеристиках объекта оценки, представленных Заказчиком оценки. В процессе оценки Оценщики исходили из предположения о достоверности представленной информации и данных.

- Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз – юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.

- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 328);

- Общие положения о порядке проведения оценки №СТ/4-ССПОД ОПЭО.

- На отдельных территориях/в отдельные периоды времени величина неопределенности может достигать такой величины, что:

- определение рыночной стоимости невозможно в принципе, поскольку на величине цены сделки - отражаются чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Закона об оценке);

- определение рыночной стоимости возможно при формировании существенных допущений (п. 9 ФСО №1), которые следует согласовать с заказчиком оценки и закрепить в договоре (п. 21 ФСО №1);

- возможно определение иных видов стоимости за пределами рыночной, например, инвестиционной, а также прямо не указанных в ФСО №2.

- При сборе рыночной информации учитываются:

- период актуальности информации. В ряде случаев он может быть меньше суток. Оценщику необходимо анализировать события, произошедшие в течение суток, на которые определяется стоимость (дату оценки), поскольку

они могут существенно менять полезность объектов и, соответственно, величину их стоимости;

- отдельные источники информации, в т. ч. общепризнанные до периода высокой неопределенности, могут не содержать актуальной/достоверной информации;

- при отсутствии данных о состоянии рынка могут быть использованы данные по кризисам с сопоставимой интенсивностью/для иных стран в сопоставимой ситуации (например, анализ динамики показателей экономики стран, находящихся под санкциями, анализ влияния событий 2014 года).

- При реализации подходов к оценке учитываются:

- достоверность/погрешность результатов расчета стоимости по всем подходам и методам, которые могут существенно снижаться.

- наибольшее снижение достоверности/роста погрешности результатов расчета, которые наблюдаются у методов доходного подхода к оценке. В ряде случаев от его применения целесообразно отказаться, описав соответствующие основания.

- В доходном подходе к оценке уделяется особое внимание на:

- соотнесение величин денежного потока, ставок дисконтирования и капитализации, а также продолжительности прогнозного периода. Так как, с одной стороны, они должны отражать влияние неопределенности на величину экономических выгод (например, снижение ставки аренды), а с другой – вероятность сохранения данного влияния в будущем. Анализ динамики показателей в сопоставимых условиях показывает, что за сильным изменением показателей может следовать как частичный/полный возврат к прежнему уровню, так и дальнейшее изменение;

2.7. Анализ достаточности и достоверности информации.

В соответствии с п.19 ФСО №1 информация, используемая для проведения оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы, которые оценщик использует в своей работе для выполнения принципа достаточности и достоверности информации.

Средства, которые использует оценщик в своей работе для получения ценовой информации, всем известны – как правило, это периодические издания или информационные сайты.

Методы бывают самыми разными и зависят от мастерства оценщика. Условно методы, используемые оценщиком для поиска информации, можно разделить на три основные группы:

- Поиск на торговых площадках;
- Поиск статистических данных;
- Поиск результатов состоявшихся торгов.

Обращаем внимание на следующее:

Информация, предоставленная Заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в

- величину ставки дисконтирования, которая может быть определена с учетом разницы/отношения величин до/в период высокой неопределенности (например, ключевой ставки ЦБ РФ, ставки по депозитам, кредитам, ожидаемой нормы доходности и инфляции). Возможный вариант расчета: ставка дисконтирования в период высокой неопределенности определяется как ставка до периода, отдельные элементы которой увеличены на разницу/отношение указанных величин;

- анализ возможности применения не только метода дисконтирования денежных потоков, но и иных (метод валового рентного мультипликатора и т. д.).

- При выборе значений параметров расчета из диапазона следует учитывать, что при определении рыночной стоимости моделируется поведение типичных рыночных субъектов (ст. 3 Закона об оценке). Такой рыночный субъект в условиях высокой неопределенности, как правило, старается снизить неопределенности и повысить ликвидность активов, что приводит, например, к максимизации скидок на торг, минимизации прибыли предпринимателя.

- Итоговую величину стоимости объекта оценки следует существенно округлять.

- Высокая неопределенность не может рассматриваться в качестве основания для снижения качества работы Оценщика, например, в части сокращения анализа рынка. Приведение ограничений, сопровождается демонстрацией добросовестности, например, в виде расширенного описания объема выполненных действий по сбору необходимой для проведения оценки информации и проверке ее достоверности.

установленном порядке, в связи с чем она считается достоверной, и у Оценщика нет оснований считать иначе.

В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки.

В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, и другие документы по объекту оценки (при их наличии), что соответствует требованиям п.9 ФСО №3.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки подтверждена, что соответствует принципу обоснованности (п.4 ФСО №1).

Во избежание возможных обвинений в неоднозначном толковании заключения о стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей объекта оценки пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Информация, полученная от Заказчика, необходимая для идентификации объекта оценки:

-интервьюирование Заказчика и его представителей;

2.8. Определение видов стоимости объектов оценки и подходов к оценке.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный **вид стоимости**, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

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

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Подходы к оценке: Значения подходов к оценке используются в настоящем отчете согласно определениям, указанным в Федеральном стандарте оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

-визуальный осмотр объекта оценки;
-выписка из ЕГРН на объект недвижимости (помещение). Качественные и количественные характеристики объекта оценки определены на основании информации в представленных документах.

Обременение - право на недвижимость, включающее право на залог, аренду, сервитут, ограничения, обязательства по договору, право удержания имущества, решение суда об аресте имущества, передачу прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость.

Стандарты оценки - нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиками, имеющие для них обязательный характер.

Устаревание - потеря стоимости в результате уменьшения полезности объекта оценки, вызванного обветшанием, изменением в технологии, в привычках и вкусах людей, изменениями окружающей среды

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоохранных сооружений и т.п.: хорошая - в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; средняя - в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная - в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая - в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя - в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная - в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая - район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная- район с развитой инфраструктурой).

Недвижимое имущество (Глоссарий Эк.) - имущество, использование которого по назначению и без ущерба его характеристикам и ценностным свойствам, исключает его перемещение: здания, сооружения, земельные участки и иное имущество, прикрепленное к земле и связанное с ней.

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т. д.) измеряется в единицах времени.

Объект недвижимости - объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

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

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

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

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы,

характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен (ФСО 2).

Кадастровая стоимость объекта оценки – определяемая методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения (ФСО 2).

Амортизированные затраты замещения – это нынешние затраты воспроизводства или замещения актива за вычетом физического износа и релевантных (имеющих отношение к делу) форм устаревания и оптимизации (МСО).

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (МСО 3).

Инвестиции в недвижимость – земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности (МСФО 40).

3. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

3.1. Общая информация, характеризующая объект оценки.

В соответствии с муниципальным контрактом на оказание услуг по оценке объектов оценки в 2022 году № 296 от 04.05.2022 г., оценке подлежит: рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости земельного участка, на котором объект расположен, с целью купли-продажи объекта.

Далее оценщиком были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и иные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки, а также представлены основные качественные и количественные характеристики объекта оценки.

3.2. Анализ социально-экономического развития, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Для анализа рынка, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические

события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля,

третье – по месторождениям золота, второе – по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность,

сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири - 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создают и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны.

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000–2019 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял +3,7%, а если исключить мировой кризис 2008–2009 гг., средний ежегодный прирост составлял +4,6%.

В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).

По итогам за два 2020–2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают стагнацию или ухудшение экономического положения по сравнению с 2019 годом:

- в сельскохозяйственном производстве за два года рост минимальный +0,5%;
- грузооборот транспорта - (+0,1%);
- пассажирские перевозки – падение на -14,3%;
- розничная торговля - +2,9%, но платные услуги - -2,8%, общепит - -2,1%;
- инфляция за два года официальная - +14,9%, но реальная, по данным Росстата, - +28,6% и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться в 2022 году ещё больше (по мнению экономиста Хазина М.Л. <https://radiosputnik.ria.ru/>, инфляция в США в 2021 году - +25%). Это означает, что реальные результаты экономики значительно хуже официальных. Анализ финансовых результатов организаций по отраслям показывает наличие структурной инфляции, что усугубляет ближайшие перспективы экономики;

- финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост средств организаций на счетах +20,1% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6,1%) означает отказ организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+23,6%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+20,2%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в

Это особенно актуально в сегодняшних условиях, когда мировые финансово-экономические «пузыри», скопившиеся в последние 7–10 лет, основанные на переоцененности и «надежде» доллара, впитавшие финансовые пузыри капитала (учитывая его спекулятивный характер), в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики вполне могут вызвать грандиозный мировой кризис.

Коронавирусная пандемия, охватившая мир в 2020 году, продолжается и по настоящее время, вызывая экономически необоснованную денежную эмиссию, дисбалансы национальных экономик и международной торговли. В таких условиях с целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители наращивают цены своей продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, топливо, сырье и все другие товары и услуги.

Всё это происходит на фоне обесценивания национальных валют и жесткой борьбы глобальных центров за политическое и финансовое доминирование, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные из-за рубежа в Сирии, в Белоруссии, в Армении, в Казахстане, а также сегодняшнее подстрекательство и нагнетание военной истерии в Украине подтверждают, что мировому капиталу нужны поводы развязывания большой войны с целью разрешения своих экономических и внутрисполитических кризисов и проблем. Российское руководство это хорошо понимает и не даст такого повода.

целом означают снижение финансовой устойчивости бизнеса, нарастание закредитованности и зависимости от банков, рост проблем с выплатой зарплат, неуверенность и отсутствие перспектив развития малого бизнеса, критическое нарастание структурных перекосов в экономике (предприятия одних отраслей пока ещё держатся «на плаву», других - погибают);

- рост кредитов населения (+39,6%), превышающий рост номинальных зарплат (+16,1%), при высокой реальной инфляции (+28,6%) и ухудшении финансового положения организаций-работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности значительной части населения, что чревато безработицей и социальными конфликтами;

- рост ввода в эксплуатацию жилья (+42,4%) и лавинообразный спрос на него объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля, вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также доступностью ипотечных кредитов (рост - +46,0%, при ставке 9–10%, меньше реальной инфляции).

- рост международных золотовалютных резервов (+12,9%) при высокой доле (39% от ВВП) по сравнению, например, с США (0,6%), Германией (6,3%), Великобританией (6,9%) и другими странами Запада, а также по сравнению с Китаем (24%), Индией (20%) и «замораживание» этих средств за рубежом не способствует ни развитию отечественной экономики, ни росту доходов населения, но способствует стабильности тех стран Запада, в которых содержится российские ЗВР и которые вводят и наращивают экономические и политические санкции против России.

Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате высокой импортозависимости и пандемии, не позволяет надеяться в ближайшей перспективе на ощутимый рост доходов бизнеса и населения и ждёт от государства изменения социально-экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, создания условий развития среднего и малого бизнеса

(прежде всего, производственного) и реальной поддержки населения.

Учитывая обороноспособность, относительно высокую политическую стабильность, низкий государственный внешний долг (5,6% от ВВП), значительные золотовалютные резервы и ресурсные возможности страны, считаем, что

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

Отрицательные показатели экономики и денежная эмиссия 2020 года предвещали инфляцию и девальвацию, а стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддержали спрос на рынке недвижимости. Эти меры позволили спасти от массового банкротства инфраструктуру рынка недвижимости и строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

Потребительские ожидания в России

1. Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. возрос на 2 процентных пункта (далее – п. п.) и составил (-21%).

В зависимости от возраста индекс потребительской уверенности демонстрирует различную динамику.

2. Индекс ожидаемых изменений экономической ситуации в России на краткосрочную перспективу в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. возрос на 3 п. п. и составил (-18%).

Доля респондентов, положительно оценивающих изменения в экономике России в течение следующих 12-ти месяцев, в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. увеличилась на 3 п. п. – до 14% (в IV квартале 2021 г. – 11%). Доля негативных оценок уменьшилась на 4 п. п. до – 39% (в IV квартале 2021 г. – 43%). Доля респондентов, считающих, что экономическая ситуация в России останется прежней, увеличилась на 1 п. п. – до 45% (в IV квартале 2021 г. – 44%).

Индекс ожидаемых изменений экономической ситуации в России на краткосрочную перспективу в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. возрос по всем возрастным группам: среди молодого поколения (16-29 лет) – на 8 п. п. и составил (-12%), среди лиц среднего возраста (30-49 лет) – на 4 п. п. и составил (-18%), среди лиц старшего поколения (50 лет и старше) – на 2 п. п. и составил (-19%).

3. Индекс произошедших изменений в экономике России за прошедший год в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. возрос на 4 п. п. и составил (-28%).

Доля респондентов, положительно оценивающих изменения, произошедшие в экономике за год, в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. увеличилась на 3 п. п. и составила 10%. Доля отрицательных оценок уменьшилась на 4 п. п. и составила 54%. Доля нейтральных оценок увеличилась на 2 п. п. и составила 36%.

Индекс произошедших изменений в экономике России в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. возрос по всем возрастным группам: среди молодого поколения (16-29 лет) и среди лиц среднего возраста (30-49 лет) – на 6 п. п. по каждой возрастной группе и составил (-

перед лицом грозящего катастрофой мирового кризиса Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами. Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался значительный рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними – земельных участков под жильё.

По данным Росреестра за 2021 год:

– общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.)

– договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),

– на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн сделок (+14,5%).

25%) и (-27%) соответственно, среди лиц старшего возраста (50 лет и старше) – на 3 п. п. и составил (-30%).

4. Индекс ожидаемых изменений в личном материальном положении в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. возрос на 2 п. п. и составил (-10%).

Доля респондентов, положительно оценивающих ожидаемые изменения своего материального положения в течение следующих 12-ти месяцев в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. увеличилась на 1 п. п. и составила 10%. Доля отрицательных оценок уменьшилась на 3 п. п. и составила 26%. Доля нейтральных оценок увеличилась на 1 п. п. и составила 61%.

Индекс ожидаемых изменений в личном материальном положении в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. возрос по всем возрастным группам: среди молодого поколения (16-29 лет) – на 5 п. п. и составил (-5%), среди лиц среднего возраста (30-49 лет) – на 3 п. п. и составил (-7%), среди лиц старшего возраста (50 лет и старше) – на 1 п. п. и составил (-14%).

5. Индекс произошедших изменений в личном материальном положении в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. возрос на 2 п. п. и составил (-16%).

Доля респондентов, положительно оценивающих изменения, произошедшие в личном материальном положении за год, в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. увеличилась на 2 п. п. и составила 10%. Доля отрицательных оценок уменьшилась на 3 п. п. и составила 36%. Доля нейтральных оценок увеличилась на 1 п. п. и составила 54%.

Индекс произошедших изменений в личном материальном положении в I квартале 2022 г. по сравнению с IV кварталом 2021 г. возрос среди молодого поколения (16-29 лет) и среди лиц среднего возраста (30-49 лет) на 3 п. п. по каждой возрастной группе и составил (-14%) и (-13%) соответственно, среди лиц старшего возраста (50 лет и старше) остался неизменным на уровне (-19%).

6. Индекс благоприятности условий для крупных покупок возрос на 1 п. п. и составил (-32%) в I квартале 2022 г. против (-33%) в IV квартале 2021 года.

(Источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/50_23-03-2022.html).

Социально-экономическое развитие Смоленской области

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

Административный (областной) центр — город Смоленск. Расстояние от Смоленска до Москвы — 365 км, до Минска — 331 км.

Граничит: на западе — с



Белоруссией (Витебская и Могилёвская области), на севере — с Псковской и Тверской областями, на востоке — с Московской областью, на юго-востоке — с Калужской областью, на юге — с Брянской областью

Площадь — 49 779 км².

Население: 908 659 чел. (2022). Плотность населения — 18,25 чел./км². Городское население — 73,88% (2020).

Образована 27 сентября 1937 года на территории Западной области.

На территории области существуют 350 муниципальных образований, из них: 2 городских округа; 25 муниципальных районов; 23 городских поселений; 300 сельских поселений.

Основные показатели социально-экономического развития Смоленской области

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2021 году по сравнению с 2020 годом, по предварительной оценке, составил 107,6%.

Индекс промышленного производства в январе 2022 года по сравнению с январем 2021 года составил 117,3%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2022 года составил 575,0 млн рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2022 года организациями застройщиками введено в эксплуатацию 2 жилых здания. Населением построено 133 жилых дома. Всего построено 279 новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 28,8 тыс. кв. метров, или 75,6% от общего объема жилья, введенного в январе 2022 года

Сельское хозяйство. Растениеводство. В 2021 году посевами сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий было занято 400,9 тыс. гектаров, на 2,7 тыс. гектаров (на 0,7%) больше, чем в 2020 году. В сельскохозяйственных организациях было сосредоточено 80,1% всех посевов, в хозяйствах населения – 3,2%, в крестьянских (фермерских) хозяйствах (включая индивидуальных предпринимателей) – 16,7%.

В структуре посевов на долю зерновых культур приходилось 35,8% посевов, 1,0% посевных площадей были заняты льном-долгунцом, 2,5% - картофелем и овощами, 56,9% - кормовыми культурами.

Валовой сбор зерна в 2021 году в хозяйствах всех категорий составил 275,4 тыс. тонн в весе после доработки, на 26,5 тыс. тонн (на 8,7%) меньше, чем в 2020 году. В сельскохозяйственных организациях производилось 85,2% всего зерна.

Урожайность зерна в хозяйствах всех категорий в весе после доработки составила 19,9 центнера с 1 гектара убранной площади (84,7% к уровню 2020 года).

Валовой сбор картофеля в хозяйствах всех категорий составил 95,2 тыс. тонн, на 8,1% меньше, чем в 2020 году. Основными производителями картофеля являются хозяйства населения (66,9% общего объема).

Животноводство. На конец января 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 124,2 тыс. голов (на 3,1% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 55,1 тыс. голов (на 3,5% меньше), поголовье свиней – 237,6 тыс. голов (на 24,1% больше), овец и коз – 25,2 тыс. голов (на 1,6% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 5,5% поголовья крупного рогатого скота, 3,1% – свиней, 56,0% – овец и коз (на конец января 2021г. – соответственно 5,8%, 4,2%, 62,1%).

Транспорт. В январе 2022 года объем перевозок грузов, выполненный автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, с численностью работающих более 15 человек (включая средние организации), составил 398,3 тыс. тонн, грузооборот – 468,4 млн тонно-километров. Пассажирооборот, выполненный автобусным транспортом юридических и физических лиц, осуществляющих

Основные транспортные узлы региона — города Смоленск и Вязьма.

(Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C).

регулярные перевозки пассажиров на коммерческой основе по маршрутам общего пользования, составил 20,5 млн пассажиро-километров.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли в январе 2022 года составил 15986,3 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 2,5% больше, чем в январе 2021 года, 83,6% - к уровню декабря 2021 года.

В январе 2022 года, как и в январе 2021 года, оборот розничной торговли на 96,2% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,8%.

В январе 2022 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 50,3%, непродовольственных товаров – 49,7% (в январе 2021г. – соответственно 51,2% и 48,8%).

Инвестиции в основной капитал. В 2021 году использовано 70327,2 млн рублей инвестиций в основной капитал, или 104,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2020 года.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в январе 2022 года составил 101,1% (в январе 2021г. - 100,5%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, в январе 2022 года составила 5416,1 рубля в расчете на месяц и по сравнению с декабрем 2021 года выросла на 3,0%. Из 85 субъектов Российской Федерации по стоимости этого набора Смоленская область на 45 месте, как в январе 2021 года, а из 18 регионов Центрального федерального округа - на 15 месте, в январе 2021 года - на 14 месте. Выше стоимость набора в Тульской, Московской областях и г. Москве.

Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), реализованных на внутреннем рынке, в январе 2021 года составил 101,6%, в том числе индекс цен по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 100,3%, «Обрабатывающие производства» – 100,9%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 105,0%.

Кредиторская задолженность на 1 января 2022 года составила 111,7 млрд рублей, из нее просроченная – 7,4 млрд рублей, 6,6% от общего объема кредиторской задолженности (на 1 января 2020г. – 6,6%, на 1 января 2021г. – 9,2%).

Занятость. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше за ноябрь 2021 года - январь 2022 года составила 465,3 тыс. человек, из них 444,6 тыс. человек квалифицировались как занятые экономической деятельностью и 20,7 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям, МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

В декабре 2021 года численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек,

составила 198,0 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 7,5 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в декабре 2021 года составило 205,5 тыс. человек.

Безработица. В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных на конец января 2022 года было зарегистрировано 4,0 тыс. человек, в том числе 3,2 тыс. человек получили пособие по безработице.

Денежные доходы. В 2021 году объем денежных доходов населения сложился в размере 339084,3 млн рублей и увеличился по сравнению с 2020 годом на 8,2%. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 270028,2 млн рублей, что на 13,8% больше, чем в 2020 году.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Рынок недвижимости — это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы.

В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями.

Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе.

Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в Смоленской области, в частности, зависит от экономического развития района: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) **недвижимость** — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба

Таблица. Классификация рынков недвижимости:

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих Объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частные
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная группа - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:

- агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т. д.;

- информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет-сайты.

Реальные денежные доходы в 2021 году по сравнению с 2020 годом увеличились на 1,3%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в декабре 2021 года, по оценке, составила 45853 рубля и по сравнению с декабрем 2020 года увеличилась на 9,8%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по сведениям, представленным организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2022 года составила 28,9 млн рублей.

Демография. По предварительной оценке, численность постоянного населения Смоленской области на 1 января 2022 года составила 908,7 тыс. человек. С начала года численность населения сократилась на 12,5 тыс. человек, или на 1,4% (за аналогичный период предыдущего года — уменьшилась на 13,3 тыс. человек, или на 1,4%).

Сокращение численности населения происходило преимущественно за счет естественной убыли населения (Источник: <https://sml.gks.ru/folder/48697?print=1>).

их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация соответствующих объектов недвижимости.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса. Ниже приведена классификация рынков недвижимости.

3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода - через перепродажу, аренду и т. д.

4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.

5. Организации, которые оказывают консулы анионные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости - государство, функция которого - регулировать рынок и устанавливать правила игры.

В настоящее время объекты недвижимости попадают на рынок по трем каналам:

1. Объекты, находящиеся в муниципальной собственности и предлагаемые городским комитетом по управлению имуществом. После проведения массовой приватизации, когда была продана большая часть объектов муниципальной собственности хорошего качества, в настоящее время в основной своей массе выставляются на продажу и сдаются в аренду объекты невысокого качества. Они часто расположены в цокольных и подвальных помещениях жилых домов, земельные участки обычно располагаются по окраинам районного центра и на удалении от него. Сдача в аренду муниципальных объектов осуществляется на долгосрочной и краткосрочной основе по ставкам ниже арендных ставок, существующих на вторичном рынке, в том числе и при сдаче муниципальных объектов арендаторами в субаренду по согласованию с городским комитетом по управлению имуществом.

Продажа муниципальных объектов осуществляется только на аукционах. При этом экспозиция объектов на рынке составляет не более 2 месяцев (с момента объявления торгов и до их проведения) и не во всех случаях может считаться достаточным маркетинговым периодом. Отсутствие же активной рекламы без проведения специальных маркетинговых исследований с адресной работой с потенциальными покупателями, в том числе и за пределами города, не позволяют говорить об адекватном маркетинге при продаже муниципальных объектов. Таким образом, нарушение одного из существенных требований концепции рыночной стоимости не позволяет интерпретировать цены на торгах как отражение последней.

2. Объекты, продаваемые в случае обращения взыскания на недвижимое имущество должника. Как и при продаже муниципального имущества, при продаже арестованных объектов время экспозиции их на рынке не всегда может считаться достаточным маркетинговым периодом, отсутствует активная реклама, не проводятся глубокие маркетинговые исследования и адресная работа с покупателями. Кроме того, продавцов (владельцев объектов) в этих случаях нельзя рассматривать как добровольных участников сделки. Поэтому нарушение существенных требований концепции рыночной стоимости предполагает осторожное отношение к использованию в анализе рыночной стоимости оцениваемых объектов результатов продажи арестованного имущества.

3. Объекты недвижимости, в добровольном порядке выставляемые на продажу и сдаваемые в аренду их собственниками. В эту категорию попадают объекты самого разного качества, как по физическим параметрам, так и по техническим характеристикам. При разработке данного раздела были использованы обзоры периодической печати, информация из Интернет-ресурсов, а также устная информация, выявленная из интервью с заказчиком, риэлторами, управляющими недвижимостью.

Далее, на основании данных справочника оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний

Новгород, 2021), стр. 41–45) оценщиком приведена классификация объектов коммерческой недвижимости, разделенной на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка:

1. Офисная недвижимость

1.1. **Высококласные офисы (Офисы классов А, В)** – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

1.2. **Офисные объекты класса С и ниже** – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т. п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров.

2. Торговая недвижимость

2.1. **Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них** – здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.

Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3 500 м².

2.2. **Стрит-ритейл (англ. Street retail)** – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70–150 м².

Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре, и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на таких улицах в близи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

3. Объекты свободного назначения

3.1. **Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН)** – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования.

4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

4.1. **Загородные отели** – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинг. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т. д.

4.2. Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т. д.

4.3. Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т. д.

4.4. Объекты общественного питания – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

4.5. Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Таким образом, исходя из вышеприведенной классификации рынка недвижимости, оцениваемый объект недвижимости, необходимо отнести к сегменту рынка

коммерческой недвижимости, подтипу офисные объекты класса С и ниже.

Под офисными объектами класса С и ниже понимаются – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т. п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Смоленск Смоленской обл.

Недвижимость Смоленской области. Смоленская область – ключевой транспортный узел на пути в Европу.

По территории области проходят транзитные газопроводы, регион обладает развитым энергетическим комплексом, включающим Смоленскую АЭС, сельскохозяйственным производством, туристическим и промышленным потенциалом. Эти обстоятельства предопределили высокий уровень активности рынка недвижимости.

В настоящее время в городе практически отсутствуют бизнес-центры, которые удовлетворяли бы критериям офисов класса «А» или «А+». В лучшем случае офисные площади в новых бизнес-центрах соответствуют классу «В+». Основная часть офисов Смоленска относится к категории «С» и «D» и представляет собой нежилые помещения на первых этажах жилых домов, переоборудованные квартиры, административные здания промышленных предприятий, бывшие детские сады и иные объекты постройки советских времен. Офисы на первых этажах в новых многоквартирных жилых домах, относящихся к нежилому фонду или переведенные в нежилой фонд квартиры на первых этажах в центральной части города, обычно занимают туристические и риэлтерские агентства, филиалы страховых компаний и другие организации с небольшой численностью персонала.

В сегменте торговой недвижимости последние годы наблюдается рост предложения, обусловленный строительством торговых центров во всех микрорайонах города. Строительство новых объектов сдерживается отсутствием строительных площадок в центральной части города и недостатком инвестиционных ресурсов.

В Смоленске имеется бизнес-центр: - «На Гагарина 22», г. Смоленск, пр-т Гагарина, д. 22. Бизнес-центр «обеспечивает арендаторов необходимыми для комфортного и плодотворного ведения бизнеса технологическими и инженерными системами. Помещения имеют качественный ремонт и кабинетную планировку. В деловом комплексе есть все необходимое для комфортного ведения бизнеса. Помещения общего пользования выдержаны в современном лаконичном стиле. Для удобства арендаторов перед зданием бизнес-центра введена в эксплуатацию просторная наземная парковка.

Торговые Центры Смоленска: - «Юнона» торговый центр, г. Смоленск, пр-т Гагарина, д. 1. ТЦ «Юнона открыл

Анализ текущих цен коммерческой недвижимости Смоленской области

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости с целью купли-продажи объекта в рамках реализации преимущественного права субъекта малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого объекта недвижимости.

В ходе проведенного анализа сегмента рынка, описанного выше, оценщик пришел к выводу, что объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости Смоленской области. На рынок коммерческой

свои двери для посетителей в 2007 году в самом центре города Смоленска. На территории ТК «Юнона» функционируют десятки известных мировых брендов одежды и обуви, товары для туризма и отдыха, продуктовый супермаркет «Магнит», магазин косметики и парфюмерии «Л'Этуаль», крупный супермаркет компьютеров, а также одно из самых популярных мест в городе – кафе «Домино».

Смоленск торговый центр, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 18. ТРЦ «РИО» открылся в 2011 году в г. Смоленске. На четырех этажах ТРЦ представлены ведущие российские и европейские бренды мужской, женской и детской одежды, аксессуаров и кожгалантереи, обуви, парфюмерии и косметики, бытовой техники, товаров для дома. Зона развлечений и отдыха включает в себя крупнейший в городе детский развлекательный центр, ресторан детского питания.

Торгово-развлекательный центр «Макси» торговый центр, г. Смоленск, ул. 25 Сентября, д. 35А. Открыт 20 декабря 2014 года в г. Смоленске. ТРЦ имеет региональное значение и ориентирован на проведение досуга всей семьей. Развлекательная зона включает многозальный кинотеатр, семейный развлекательный центр, кафе и рестораны.

«Галактика» торговый центр, г. Смоленск, ул. Ново-Московская, д. 2/8. ТРЦ «Галактика» открыл свои двери для покупателей в 2012 году в исторической части города Смоленска. На территории ТК открыто более 80 магазинов одежды для женщин и мужчин, обуви и спортивных товаров, подарков и сувениров, детских товаров и косметики, бытовой техники и электроники. В ТРЦ «Галактика» открылся самый большой кинотеатр в городе на 7 кинозалов «Silver Cinema» - первый современный кинотеатр на территории Смоленска. Современных, хорошо оборудованных объектов производственно-складской недвижимости в Смоленске крайне мало. Большинство объектов данного типа недвижимости в городе - наследие советских времен.

На основании проведенного анализа предложений интернет-площадок avito.ru и cian.ru рынок коммерческой недвижимости в целом находится в стагнации. Основными причинами являются последствия пандемии и низкая покупательская способность населения.

недвижимости в Смоленске и Смоленской области существенное влияние оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты

труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

- физические факторы – местонахождение (общая площадь, физическое состояние, уровень отделки, этаж расположения, наличие обременений, качество подъездных путей и т. д);

- факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

- факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

При исследовании данного сегмента рынка коммерческой недвижимости, офисных объектов класса С и ниже, Смоленской области, с апр.2022 по июн.2022 гг. Оценщиком была использована информация объявлений, опубликованных в средствах массовой информации и интернет-ресурсах следующих публичных сайтов: <https://www.avito.ru/>, <https://www.cian.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://domclick.ru/>, по результатам, оценщик пришел к выводу, что рынок недвижимости, в месте расположения оцениваемого объекта пассивен (не активен), т. к. на рынке представлено ограниченное количество предложений по продаже/аренде

подобной коммерческой недвижимости, подобных офисных объектов класса С и ниже со схожим текущим назначением.

Согласно п. «в», ч. 5 Приказа Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» для определения стоимости недвижимости исследование фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект возможно при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

В данном случае, из-за пассивного рынка офисных объектов класса С и ниже города Смоленск Смоленской области, альтернативным вариантом использования и применения объектов-аналогов выступает вариант, в качестве – нежилых помещений свободного назначения (ПСН). ПСН – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. К ним могут относиться: отдельно стоящие здания, встроенные помещения (их части), которые можно использовать в иных целях. А именно: складские, офисные, торговые здания и помещения.

Таким образом, полученные данные за указанный период позволяют провести частичный анализ рынка объектов недвижимости, а именно имеющихся на рынке объявлений о продаже/аренде офисных объектов класса С и ниже и помещений свободного назначения, расположенных в различных районах города Смоленска Смоленской области, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Таблица. Информация о передаваемой в аренду коммерческой недвижимости Смоленской области:

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.	Площадь, м²	Цена за 1 ед. пл.	Интернет-источник
1	нежилое помещение	8 000,00 Р	18,00	444,44 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_arendu_1775632963
2	нежилое помещение	47 600,00 Р	95,20	500,00 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_95_2_m_2266779443
3	нежилое помещение	10 000,00 Р	40,00	250,00 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_40_m_2436374756
4	нежилое помещение	11 900,00 Р	36,60	325,14 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_36_6_m_1189108054
5	нежилое помещение	15 000,00 Р	32,00	468,75 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_32_m_783166410
6	нежилое помещение	40 000,00 Р	61,00	655,74 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_61_m_2390946454
7	нежилое помещение	18 000,00 Р	36,00	500,00 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_36_m_1331851622
8	нежилое помещение	60 000,00 Р	133,90	448,10 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_133_9_m_1879294428
9	нежилое помещение	50 000,00 Р	82,40	606,80 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_82_4_m_2355063803
10	нежилое помещение	55 000,00 Р	80,00	687,50 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_80_m_2320397031
11	нежилое помещение	35 000,00 Р	60,00	583,33 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_60_m_2256726381
12	нежилое помещение	75 000,00 Р	150,00	500,00 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_150_m_2056343280
13	нежилое помещение	79 000,00 Р	150,00	526,67 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_150_m_2398930488
14	нежилое помещение	15 000,00 Р	30,00	500,00 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_30_m_2295426828
15	нежилое помещение	16 250,00 Р	25,00	650,00 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_25_m_1800307316
16	нежилое помещение	65 000,00 Р	110,00	590,91 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_pervoy_linii_pod_lyuboy_vid_deyatelnosti_1166144729
17	нежилое помещение	30 000,00 Р	80,50	372,67 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_80_5_m_2335806343
18	нежилое помещение	50 000,00 Р	80,00	625,00 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_80_m_2303150531
19	нежилое помещение	60 000,00 Р	105,00	571,43 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_105_m_2209564951
20	нежилое помещение	25 000,00 Р	46,00	543,48 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_46_m_2466119531
21	нежилое помещение	60 000,00 Р	87,80	683,37 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_87_8_m_2399475854
22	нежилое помещение	17 000,00 Р	25,00	680,00 Р	https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_25_m_2451560409

23	нежилое помещение	27 000,00 Р	70,00	385,71 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_70_m_2082201659
24	нежилое помещение	13 900,00 Р	41,00	339,02 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_41_m_2449709407
25	нежилое помещение	20 150,00 Р	62,00	325,00 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_62_m_2340870337
26	нежилое помещение	18 000,00 Р	60,00	300,00 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_60_m_2369499790
27	нежилое помещение	29 160,00 Р	97,20	300,00 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofis_nyh_pomescheniy_ot_972_do_1488_kv.m_1783019191
28	нежилое помещение	4 800,00 Р	12,00	400,00 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_ot_12_m_2302568921
29	нежилое помещение	9 000,00 Р	45,00	200,00 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_po_meschenie_45_m_1413524536
30	нежилое помещение	50 000,00 Р	150,00	333,33 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_150_m_2051251536
31	нежилое помещение	6 000,00 Р	25,00	240,00 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_25_m_2418174783
Средневзвешенная ставка 1 м² объекта недвижимости, руб.				468,92	

Таблица. Информация о продаваемой коммерческой недвижимости Смоленской области:

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.	Площадь, м²	Цена за 1 ед. пл.	Интернет-источник
1	нежилое помещение	1 480 000,00 Р	31,00	47 741,94 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_po_meschenie_31_m_1805018849
2	нежилое помещение	3 650 000,00 Р	91,00	40 109,89 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/arendaprod_azha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1767020288
3	нежилое помещение	3 000 000,00 Р	75,00	40 000,00 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazhaar_enda_svobodnogo_pomescheniya_75_m_591190071
4	нежилое помещение	4 250 000,00 Р	177,00	24 011,30 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_177_m_2155972175
5	нежилое помещение	8 000 000,00 Р	290,00	27 586,21 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_290_m_2431158405
6	нежилое помещение	3 200 000,00 Р	110,00	29 090,91 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_110_m_2367629748
7	нежилое помещение	9 800 000,00 Р	230,00	42 608,70 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstv_o_230_m_2431384280
8	нежилое помещение	8 000 000,00 Р	225,00	35 555,56 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_p_omeschenie_225_m_782468268
9	нежилое помещение	8 700 000,00 Р	265,00	32 830,19 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_po_meschenie_1965684366
10	нежилое помещение	5 650 000,00 Р	140,70	40 156,36 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_140.7_m_2431116522
11	нежилое помещение	5 000 000,00 Р	121,00	41 322,31 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_p_omeschenie_rayon_energoinstitut_121_m_721927041
12	нежилое помещение	3 800 000,00 Р	91,00	41 758,24 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazhaar_enda_nezhilogo_pomescheniya_91_kv.m_885786670
13	нежилое помещение	4 000 000,00 Р	80,50	49 689,44 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_p_omeschenie_individ.otoplenie_80.5_m_1990986711
14	нежилое помещение	2 916 000,00 Р	97,20	30 000,00 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_po_mescheniya_ot_97.2_m_do_1488_m_1847113310
15	нежилое помещение	2 100 000,00 Р	96,50	21 761,66 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_96.5_m_2303131422
16	нежилое помещение	3 480 000,00 Р	80,20	43 391,52 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_il_i_ofisnoe_pomeschenie_80.2_m_1578932343
17	нежилое помещение	2 750 000,00 Р	60,00	45 833,33 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheni_e_60m_vozmozhno_rasshirenie_do_150m._torg_986951100
18	нежилое помещение	4 300 000,00 Р	105,00	40 952,38 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazhaar_enda_nezhilogo_pomescheniya_105_m_885784152
19	нежилое помещение	4 250 000,00 Р	90,00	47 222,22 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_90_m_2222772932
20	нежилое помещение	4 022 500,00 Р	160,90	25 000,00 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ts_okolnogo_etazha_rylenkova_89a_160.9_m_1847296271
21	нежилое помещение	3 700 000,00 Р	130,00	28 461,54 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_130_m_2431765991
22	нежилое помещение	1 250 000,00 Р	82,70	15 114,87 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_82.7_m_2147983304
23	нежилое помещение	5 000 000,00 Р	125,00	40 000,00 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_125_m_2344201234
24	нежилое помещение	1 990 000,00 Р	63,00	31 587,30 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_63_m_2429279850
25	нежилое помещение	3 000 000,00 Р	108,00	27 777,78 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_108_m_2237467921
26	нежилое помещение	3 400 000,00 Р	240,00	14 166,67 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheni_e_svobodnogo_naznacheniya_1970596891
27	нежилое помещение	1 000 000,00 Р	106,00	9 433,96 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_106_m_2172904398
28	нежилое помещение	1 799 000,00 Р	120,00	14 991,67 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_2374453685
29	нежилое помещение	3 200 000,00 Р	69,00	46 376,81 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazhaar_enda_pomescheniya_na_lomonosova_69_m_589573900
30	нежилое помещение	5 875 000,00 Р	235,00	25 000,00 Р	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheni_e_svobodnogo_naznacheniya_235_m_1879860630
Средневзвешенная цена 1 м² объекта недвижимости, руб.				33 317,76	

Таким образом, по результатам проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости (офисных объектов класса С и ниже и помещений свободного назначения) города Смоленск Смоленской области, можно подытожить:

1. по результатам мониторинга текущих предложений, указанных выше, диапазон арендных ставок на подобные объекты недвижимости города Смоленск находится в широком диапазоне от 200,00 рублей до 687,50 рублей за 1 м².

Средневзвешенная ставка подобного ликвидного объекта составляет 468,92 рублей за 1 м².

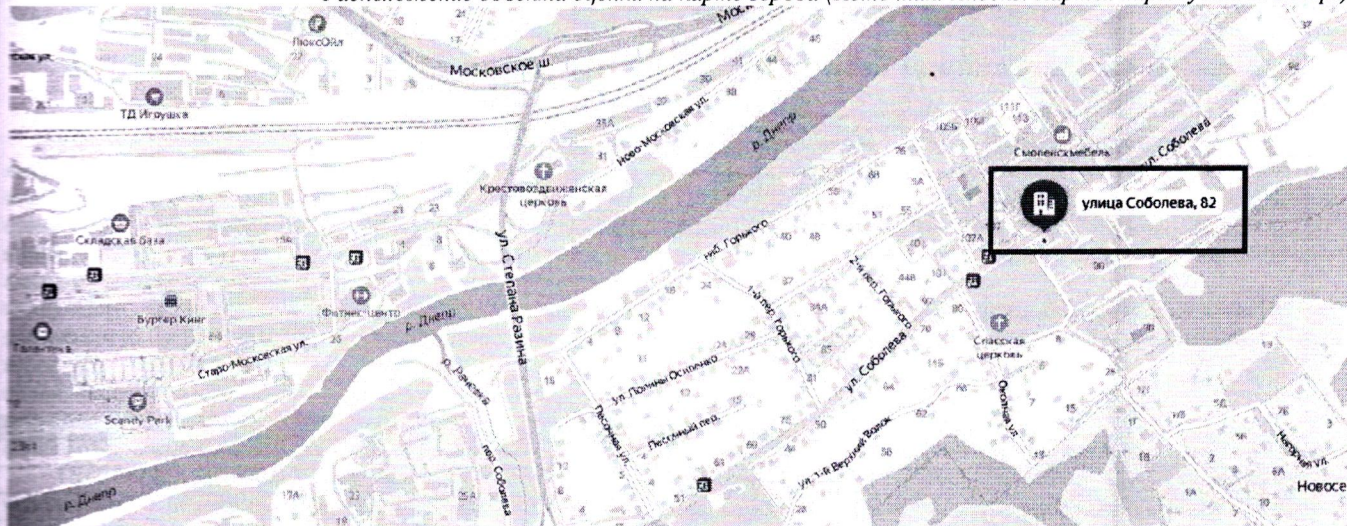
2. по результатам мониторинга текущих предложений, указанных выше, диапазон цен на подобные объекты недвижимости города Смоленск, находится в широком диапазоне от 9 433,96 рублей до 49 689,44 рублей за 1 м².

3.5. Описание объекта оценки.

Объектом оценки является рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости земельного участка, на котором объект расположен, с целью купли-продажи объекта:

- нежилое помещение (S = 171,7 м², кадастровый номер: 67:27:0030404:313), расположенное по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 82.

Расположение объекта оценки на карте города (Источник: Яндекс. Карты. <https://yandex.ru/maps>)



Объект оценки территориально расположен в административном центре Смоленской области - городе Смоленск. Местоположение классифицируется как «внутриквартальное», т. е. на незначительном удалении от автомобильной дороги. Состояние оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки 16.06.2022 г., определено на основании проведенного Оценщиком визуального осмотра объекта оценки, а также анализа информации и технической документации, предоставленных Заказчиком.

Таблица. Основные качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости:

Нежилое помещение (S = 171,7 м², кадастровый номер: 67:27:0030404:313), расположенное по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 82

Оценщик проверил основную информацию об объекте оценки, используя открытую базу Росреестр

lk.rosreestr.ru

Личный кабинет

Сведения об объекте

Помещение
 Дата обновления информации: 02.02.2019

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	67:27:0030404:313
Дата присвоения кадастрового номера	02.07.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 82
Площадь, кв.м	171,7
Назначение	Нежилое
Этаж	-

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3597303.87
Дата определения	01.01.2019
Дата вступления	18.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 67-67-01/244/2013-035 от 07.08.2013
---	---

(Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. <https://rosreestr.ru/>)

Физические характеристики объекта соответствуют представленной документации.

Характеристика объекта оценки

Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	67:27:0030404:313
Адрес (местоположение):	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 82
Площадь, м²:	171,7 м²
Назначение:	Нежилое
Наименование объекта:	Нежилое помещение
Год завершения строительства:	н. д.
Кадастровая стоимость:	3597303.87
Текущее использование:	Не используется
Правообладатель (вид, номер, дата и время государственной регистрации права):	Муниципальное образование город Смоленск, собственность, 67-67-01/244/2013-035, 07.08.2013
Ограничения (обременения):	Не зарегистрировано

Описание конструктивных элементов объекта

Фундамент:	сборный железобетонный	требуется проведения ремонтных работ
Стены, их наружная отделка:	кирпич	требуется проведения ремонтных работ
Перегородки:	железобетонные	требуется проведения ремонтных работ
Перекрытия:	железобетонные	требуется проведения ремонтных работ
Крыша:	совмещенная рулонная	требуется проведения ремонтных работ
Проемы:	2-е створные, простые	требуется проведения ремонтных работ
Состояние наружной отделки:	требуется капитального ремонта	
Состояние внутренней отделки:	требуется капитального ремонта (без отделки)	

Инженерное обеспечение здания

Отопление:	Да/есть возможность подключения
Водопровод:	Да/есть возможность подключения
Канализация:	Да/есть возможность подключения
Водоснабжение:	Да/есть возможность подключения
Электроосвещение:	Да/есть возможность подключения
Радио:	Да/есть возможность подключения
Телефон:	Да/есть возможность подключения
Вентиляция:	Да/есть возможность подключения

В результате проведенного анализа оцениваемого имущества Оценщик считает целесообразным использование вышеуказанной информации для последующего определения стоимости.

3.6. Вывод о степени ликвидности объекта оценки.

Оценщика интересует потенциальная возможность предоставления объекта для обеспечения обязательств перед третьими лицами и быстрота реализации объекта – т. е. их ликвидность.

Ликвидность потенциального предмета залога – наиболее важная характеристика с точки зрения оценки рисков, связанных с обеспечением.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объекты можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объектов, т. е. время, которое требуется для продажи объектов на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объектов до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Оценщик характеризует ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Учитывая все проанализированные факторы, оценщик пришел к выводу, что разумно долгим периодом сроком экспозиции в соответствии с обычаями делового оборота для объектов оценки является период «2-4 месяцев», поэтому степень ликвидности определяется как «средняя».

3.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости оцениваемого объекта. Как и стоимость, наилучшее и наиболее эффективное использование отражает мнение оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объектов оценки.

Юридическая правомочность – допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит действующему федеральному и местному законодательству, ограничивающему действия собственника по распоряжению объектами оценки.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов оценки должен обеспечить чистый доход собственнику (быть безубыточным).

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объектов оценки анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые отвечают поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наилучшее и наиболее эффективное

использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.

Физическая возможность

Физически возможные варианты использования оцениваемого имущества:

- по прямому назначению, в качестве объекта капитального строительства (нежилое помещение).

Юридическая правомочность

Согласно предоставленной документации, оцениваемое имущество, относится к недвижимому имуществу. Т. е. варианты использования объектов оценки отличные от определенного в документах, невозможны.

Таким образом, юридически допустимым вариантом использования объекта оценки является эксплуатация по прямому назначению, в качестве объекта капитального строительства (нежилое помещение).

Финансовая целесообразность

Исходя из выводов, сделанных в рамках условий юридической правомочности и физической осуществимости, использование объекта оценки по прямому назначению, в качестве объекта капитального строительства (нежилое помещение), финансово оправдано.

Вариантами оперирования объектами оценки могут являться:

- продажа имущества по рыночной цене;
- сдача в аренду оцениваемого имущества.

Максимальная продуктивность

Исходя из рассмотренных ранее критериев, максимальная стоимость объекта оценки достигается при использовании данного объекта по прямому назначению, в качестве объекта капитального строительства (нежилое помещение).

На основании результатов проведенного анализа, а также учитывая спрос на рынке недвижимого имущества Смоленской области, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является – по прямому назначению, в качестве объекта капитального строительства (нежилое помещение).

4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1. Порядок проведения оценки и согласования результатов.

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объектов оценки проводилась в следующей последовательности:

1. Заключение с Заказчиком контракта об оценке.
2. Определение объектов оценки, цели оценки и даты определения стоимости.
3. Инспекция объектов оценки, установление количественных и качественных характеристик объектов оценки; анализ предоставленных документов.
4. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки.
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно осуществляться на основании обоснованного суждения оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

4.2. Выбор методологии оценки.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. *При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:*

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

• Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка (права пользования) земли как свободного и стоимости строительства улучшений с учетом износа. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания. Существующая справочно-методическая литература позволяет с достаточной степенью достоверности рассчитать затраты на замещение зданий и сооружений.

Однако существует ряд сложностей в использовании затратного подхода – так основными проблемными областями данного подхода являются определение косвенных издержек (которые в зависимости от размера инвестиционных условий нового строительства могут колебаться от 15% до 100%), прибыли предпринимателя, определение стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков (в черте поселений), каждая из которых может существенным образом повлиять на итоговый результат. Таким образом, затратный подход в настоящий момент недостаточно точно учитывает сложившуюся конъюнктуру рынка.

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенных помещений; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией

объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Строительство отдельно взятого встроенного нежилого помещения – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам и т. п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади встроенного нежилого помещения приведет к большой погрешности в вычислениях.

В связи с тем, что объект оценки является встроенным нежилым помещением здания, и имеет смежные стены с соседними помещениями здания, применение методов затратного подхода в настоящем отчете не представляется возможным. Оценщик отказывается от применения методов затратного подхода в рамках данного отчета.

• Сравнительный подход

Сравнительный подход — это совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах продажи/сдачи в аренду. Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи, арендных сделках. Любое отличие условий продажи/сдачи в аренду сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. После сопоставления и выявления всех факторов различия вносятся поправки в стоимости объектов-аналогов, все поправки относятся к аналогам, а не к объекту оценки.

Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:

- Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже или сдаче в аренду, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.

- Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

- Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, учитывая результаты проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, предложений по аренде/и (или) продаже подобных объектов недвижимости, схожих с оцениваемым, их объем позволяет Оценщику реализовать методы сравнительного подхода в рамках данного отчета.

• Доходный подход

Доходный подход. Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые понесет данный объект. Доходный метод оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходного объекта: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Основное преимущество доходного метода по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора об объекте как источнике дохода, т. е. это качество объект учитывается как основной ценообразующий фактор. Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом может быть осуществлен двумя методами:

- методом прямой капитализации доходов;
- методом дисконтирования денежного потока.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации доходов наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Метод дисконтирования денежного потока используется при оценке объектов, имеющих нестабильные, заниженные или завышенные, потоки доходов и расходов.

Основные этапы процедуры оценки при доходном подходе:

- Подбор информации по аренде объектов, аналогичных оцениваемому.

- Прогнозирование доходной и расходной части от пользования объекта оценки.

- Определения ставки капитализации (дисконтирования).

- Расчет текущей стоимости денежного потока.

- Расчет стоимости реверсии (при методе дисконтирования).

- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При определении рыночной стоимости права владения и пользования частью помещений не допускается использование ставок доходности, полученных для единых объектов недвижимости, для формирования арендной платы за их части (части земельных участков, зданий, сооружений, помещений) так как применение последних приведет к большим погрешностям при определении итогового результата.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, а также результаты проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, оценщик применяет методы доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта недвижимости, с последовательным применением в рамках данного подхода метода капитализации.

4.3. Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства, в рамках сравнительного подхода.

В рамках данного подхода стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных подобных объектов. Полученный результат корректируется исходя из существенных различий между сравниваемыми объектам.

Согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п. 3 ст. 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, в каком они принадлежали предыдущему собственнику. В ходе анализа рынка и подбора аналогов было выявлен факт включения стоимости земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства, в общую стоимость объекта.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок по продаже и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо,

«сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Предполагается, что оцениваемый объект реализуется на свободном конкурентном рынке после адекватного маркетинга. В качестве источников информации были избраны: Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, октябрь 2021) и Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021).

Вышеуказанные справочники сформированы на основании коллективного экспертного мнения оценочного и банковского сообщества. Оценщик считает допустимым применение корректировок из вышеуказанных источников.

В рамках данного метода оценщиком подобран ряд объектов-аналогов к каждому из оцениваемых объектов недвижимости.

Таблица. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА):

Элемент сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
				
Цена продажи (предложения) ОА:	8 000 000,00	2 100 000,00	4 022 500,00	3 700 000,00
Площадь (м²) ОА:	290,00	96,50	160,90	130,00
Вид права на ОА:	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата продажи (предложения) ОА:	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.
Статус населенного пункта ОА:	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область
Местоположение ОА:	г. Смоленск, п. 3-го Кирпичного завода, 6А	г. Смоленск, ул. Шолохова, 6	г. Смоленск, ул. Рыленкова, 89А	г. Смоленск, ул. Рыленкова, 57А
Расположение ОА относительно «красной линии»:	внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное
Функциональное назначение ОА:	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Физическое состояние объекта (возраст здания):	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет
Состояние отделки:	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (без отделки)	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)	ЕОН (объект капитального строительства + ЗУ)	ЕОН (объект капитального строительства + ЗУ)	ЕОН (объект капитального строительства + ЗУ)	ЕОН (объект капитального строительства + ЗУ)
Источник информации:	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_2431158405	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_96.5_m_2303131422	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_tsokolnogo_etazha_rylenkova_89a_160.9_m_1847296271	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2431765991

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (ОА), определение корректировок, и порядок их внесения.

Для того чтобы определить стоимость объекта исследования, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т. е. равна нулю. При отличии объектов –

аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объекта недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;

- Корректировка на передаваемые имущественные права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на дату продажи (предложения);
- Корректировка на статус населенного пункта (местоположение);
- Корректировка на местонахождение в пределах города;
- Корректировка на расположение относительно «красной линии»;
- Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта;
- Корректировка на пешеходный трафик;
- Корректировка на тип парковки;
- Корректировка на доступ к объекту;
- Корректировка на функциональное назначение;
- Корректировка на общую площадь;
- Корректировка на тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание);
- Корректировка на этаж расположения;
- Корректировка на наличие отдельного входа;
- Корректировка на физическое состояние;
- Корректировка на состояние отделки.

Обоснование корректировок и порядок их внесения

1. Корректировка на торг.

Это процентная корректировка (%). Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

В ходе проведения анализа рынка коммерческой недвижимости оценщик пришел к выводу, что в связи с

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта.

Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога:

$$Ceni = Ceni * Ki, \text{ где}$$

$Ceni$ - цена единицы сравнения для объекта-аналога после i -ой процентной поправки;

$Cedi$ - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

Ki - величина i -ой процентной поправки. Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта.

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которые добавляются к единице сравнения или вычитаются из нее.

наличием ограниченного количества предложений по аренде, подобных объекту оценки и достаточно низким спросом, рынок подобной коммерческой недвижимости можно охарактеризовать как пассивный (неактивный). Учитывая вышеизложенное, оценщик считает возможным в качестве корректировки принять значение скидки на торг неактивного рынка коммерческой недвижимости (источник: Справочники оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 463):

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	8.7%	19.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	7.6%	17.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.6%	17.4%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	8.7%	19.3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	8.9%	21.1%

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%

2. Корректировка на передаваемые имущественные права.

Это процентная корректировка (%). В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки -

приобретение права собственности или права пользования имуществом.

Поскольку передаваемые права объекта оценки и объектов-аналогов (ОА) идентичны, оценщик не применяет корректировку по данному фактору, она равна 0,00%.

3. Корректировка на условия финансирования.

Это процентная корректировка (%). Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий

финансирования, типичных для данной категории имущества.

Поскольку нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, оценщик не применяет корректировку по данному фактору, она равна 0,00%.

4. Корректировка на дату продажи (предложения).

Это процентная корректировка (%). Поскольку в расчетах использовалась актуальная на дату оценки информация, оценщик не применяет корректировку по данному фактору, она равна 0,00%.

5. Корректировка на статус населенного пункта (местоположение).

Это процентная корректировка (%). Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение объекта

цены	Аналог					
	I	II	III	IV	V	
показатель оценки	I	1.00	1.24	1.40	1.67	2.09
	II	0.81	1.00	1.13	1.35	1.69
	III	0.72	0.89	1.00	1.20	1.50
	IV	0.60	0.74	0.84	1.00	1.25
	V	0.48	0.59	0.67	0.80	1.00

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

6. Корректировка на местонахождение в пределах города.

Это процентная корректировка (%). В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В свою очередь, в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения

цены		Аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.61	1.37
	II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.43	1.21
	III	0.81	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
	IV	0.74	0.83	0.91	1.00	1.19	1.01
	V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.85
	VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
19,00%	0,00%	0,00%	0,00%

7. Корректировка на расположение относительно «красной линии».

Это процентная корректировка (%). Стоимость объекта недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно «красной линии». Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости объектов, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.88	0.92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.89	0.91

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

8. Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта.

исследования и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение.

В соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 73) населенные пункты делятся на следующие виды:

1. Областной центр;
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
3. Райцентры с развитой промышленностью;
4. Райцентры сельскохозяйственных районов;
5. Прочие населенные пункты.

оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 136), города делятся на следующие районы:

1. Культурный и исторический центр;
2. Центры административных районов города, зоны точечной застройки;
3. Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы;
4. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки;
5. Окраины городов, промзоны;
6. Районы крупных автомагистралей города.

наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор. (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 157):

Это процентная корректировка (%). Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из

важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Остановка общественного транспорта является локальным центром активности, местом концентрации пешеходных и транспортных потоков. Близость к остановкам общественного транспорта – характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами или работниками, не имеющих личного

транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта (Справочник оценщика недвижимости 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 161):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1.15	1.14	1.16
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1.16	1.15	1.17

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

9. Корректировка на пешеходный трафик.

Это процентная корректировка (%). Стоимость объектов недвижимости торгового и свободного назначения зависит от пешеходного трафика в зоне расположения объекта. Стоимость объектов, расположенных в оживленных зонах, как правило, выше, чем стоимость объектов, расположенных в зонах со средней или низкой

проходимостью (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 280):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,82	0,80	0,84

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

10. Корректировка на тип парковки.

Это процентная корректировка (%). Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньшей степени изношенности (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 291). В связи с тем, что у объекта оценки и у объектов-аналогов (ОА)

стихийный тип парковки, оценщик не применяет корректировку на «тип парковки», она равна 0,00%.

11. Корректировка на доступ к объекту.

Это процентная корректировка (%). Расположение нежилого помещения на закрытой территории ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 307):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

12. Корректировка на функциональное назначение.

Это процентная корректировка (%). Каждая группа объектов разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка. Ввиду ограниченности рынка специализированных объектов общественного питания оценщик вынужден использовать в качестве объектов-аналогов универсальные объекты (объекты свободного

назначения), рынок которых достаточно развит, по сравнению с объектом оценки (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 454):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,88	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,86	0,89

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

13. Корректировка на общую площадь.

Коэффициент перехода (Коэф). Общая площадь нежилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования. Различие в площади объектов имеет существенное влияние на цену объекта. Эта корректировка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной

полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше), (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 328):

Формула расчета корректировки на «площадь»:

$$K_{\text{площадь}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв. м

k – коэффициент торможения.

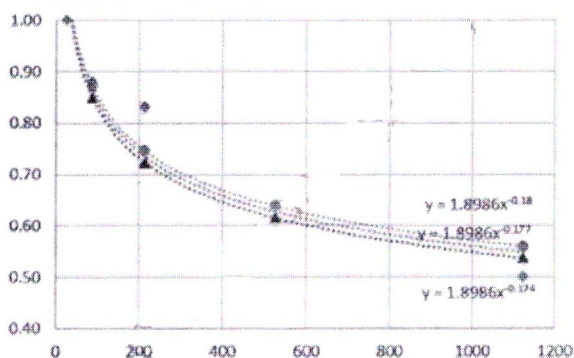


Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
1,0955	0,9046	0,9888	0,9527

15. Корректировка на этаж расположения.

Это процентная корректировка (%). Одним из факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с

точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах, (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 379):

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.36	1.39
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.77	1.00	1.03
	подвал	0.72	0.75	0.97	1.00

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
-23,00%	0,00%	0,00%	0,00%

16. Корректировка на наличие отдельного входа.

Это процентная корректировка (%). Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа, (Справочник оценщика

недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021), стр. 389):

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.07
	отдельного входа нет	0.93	1.00

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
7,00%	0,00%	0,00%	0,00%

17. Корректировка на физическое состояние (возраст здания).

Это процентная корректировка (%). Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств,

(Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021), стр. 429):

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.03	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45
от 5 до 10	0.92	1.00	1.05	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33
от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27
от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22
от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19
от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16
от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14
от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12
от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

18. Корректировка на состояние отделки.

Это процентная корректировка (%). Состояние отделки внутренних помещений офисно-торгового объекта оказывает влияние на его стоимость. Оно определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Существуют различные виды ремонта офисно-торговой недвижимости. В целом весь комплекс работ по ремонту можно разбить на три основных категории в зависимости от стоимости ремонтно-строительных и отделочных работ: косметический, эконом, стандарт, премиум.

Краткая характеристика ремонтно-отделочных типов работ:

- косметический ремонт - характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену пола, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торгов помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного покрытия, шпательные стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг, окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления, изготовление декора, коробов, проводка новой электрики или частичная

замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать);

- эконом ремонт - ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости; отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку новых покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы;

- стандарт ремонт - класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разноуровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж

новы перегородок. Помимо этого, может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта;

• премиум ремонт - премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в

корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя все, от зонирования помещений до изменения форм оконных проемов, все, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надежных конструкций и оригинального интерьера.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов, (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 431):

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

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
-21,00%	0,00%	-21,00%	-21,00%

19. Корректировка на наличие коммуникаций.

Это процентная корректировка (%). Различие в наличие или отсутствие у нежилых помещений ряда стандартных коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация) существенно влияет на его стоимость. Нежилые помещения, имеющие ряд стандартных коммуникаций, предлагаются на рынке по более высокой цене. В связи с тем, что у объекта оценки и объектов-аналогов (ОА) имеется подключение к стандартному набору инженерных коммуникаций, оценщик не применяет корректировку на «наличие коммуникаций», она равна 0,00%.

20. Корректировка на долю стоимости, приходящуюся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН).

Коэффициент перехода (Коэф.). Для определения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), оценщиком принято решение применить метод распределения, при оценке стоимости земельного участка.

В данном случае используется наиболее вероятная доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

$$C_{з.у} = EОН \times d_{з.у}, \text{ где}$$

$C_{з.у}$ – стоимость земельного участка, (руб.);

$EОН$ – стоимость единого объекта недвижимости, (руб.);

$d_{з.у}$ – наиболее вероятная доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Объект оценки расположен на первом этаже многоквартирного жилого дома, возведенного на земельном участке с соответствующим разрешенным использованием. Наличие потенциальным собственником объекта оценки права на долю в общей долевой собственности на земельный участок не может иметь каких-либо дополнительных преимуществ. Оценщик считает целесообразным применить в расчетах коэффициент доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) на основании данных сборника рыночных корректировок - 2019 ((под редакцией Яскевичем Е.Е.) табл. 62, стр. 105) для жилой недвижимости.

Данный коэффициент Оценщик применяет при согласовании полученных результатов (п.5 настоящего отчета).

Строительные нормы	Этажность зданий													
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1957, СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	-	-	-	-	-	-	-
1967, СНиП II-K.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	-	-	-	-	-	-
1975, СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	-	-	-	-	-
ВСН 2-85	-	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65
1994, МГСН-1.01-94, СНиП 2.07.01-89	3,51	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65
	1,61	1,43												
Более 22 этажей не менее 0,92														
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,65			0,45			

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
1,00	1,00	1,00	1,00

20. Корректировка на типичную плотность застройки (коэффициент застройки).

Коэффициент перехода (Коэф.). Плотность застройки влияет на долю стоимости, приходящуюся на улучшения, к общей стоимости ЕОН. Кроме того, значение плотности

застройки может быть использовано при определении рыночной стоимости земельного участка и стоимости улучшений в ситуации, когда в качестве исходных данных используются рыночные цены, относящиеся к единому объекту недвижимости.

Для определения корректировки оценщик использовал Справочники оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-

торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка.» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021) стр. 129).

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,68	0,65	0,71
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,66	0,62	0,70
3. Высококласная торговая недвижимость	0,63	0,59	0,67

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
1,00	1,00	1,00	1,00

Таблица. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, в рамках сравнительного подхода:

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена продажи (предложения)	руб.	нежилое помещение	8 000 000,00	2 100 000,00	4 022 500,00	3 700 000,00
Площадь	м²	171,7	290,00	96,50	160,90	130,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб.	определяется	27 586,21	21 761,66	25 000,00	28 461,54
Вид права		право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		27 586,21	21 761,66	25 000,00	28 461,54
Условия продажи						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб.		23 448,28	18 497,41	21 250,00	24 192,31
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		23 448,28	18 497,41	21 250,00	24 192,31
Дата продажи (предложения)			с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		23 448,28	18 497,41	21 250,00	24 192,31
Локальные характеристики объекта оценки						
Статус населенного пункта:		Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область
Местоположение:		г. Смоленск, ул. Соболева, д. 82	г. Смоленск, п. 3-го Кирпичного завода, 6А	г. Смоленск, ул. Шолохова, 6	г. Смоленск, ул. Рыленкова, 89А	г. Смоленск, ул. Рыленкова, 57А
Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		23 448,28	18 497,41	21 250,00	24 192,31
Местонахождение в пределах города (территориальная зона)		IV	V	IV	IV	IV
Корректировка на местонахождение в пределах города	%		19,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		27 903,45	18 497,41	21 250,00	24 192,31
Расположение относительно "красной линии"		внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		27 903,45	18 497,41	21 250,00	24 192,31
Близость к остановкам общественного транспорта:		на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		27 903,45	18 497,41	21 250,00	24 192,31
Пешеходный трафик:		средний	средний	средний	средний	средний
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		27 903,45	18 497,41	21 250,00	24 192,31
Тип парковки		без парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		27 903,45	18 497,41	21 250,00	24 192,31
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		27 903,45	18 497,41	21 250,00	24 192,31
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		офисный объект класса С и ниже	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН



ООО «Куп-Консалт»
214000, г. Смоленск, ул. Верхне-Сенная, д. 4, оф. 345
тел. +7 (4812) 56-39-00, 60-87-57

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		27 903,45	18 497,41	21 250,00	24 192,31
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	171,7	290,0	96,5	160,9	130,0
Корректировка	%		1,0955	0,9046	0,9888	0,9527
Скорректированная цена	руб.		30 567,86	16 732,80	21 011,14	23 049,07
Этаж расположения:		цоколь	2 этаж	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка	%		-23,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		23 537,26	16 732,80	21 011,14	23 049,07
Наличие отдельного входа		есть	нет	есть	есть	есть
Корректировка	%		7,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		25 184,86	16 732,80	21 011,14	23 049,07
Физическое состояние объекта (возраст здания):		от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		25 184,86	16 732,80	21 011,14	23 049,07
Состояние отделки		требует капитального ремонта (без отделки)	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует капитального ремонта (без отделки)	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка	%		-21,00%	0,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная цена	руб.		19 896,04	16 732,80	16 598,80	18 208,77
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть/есть возможность подключения	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть/есть возможность подключения	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть/есть возможность подключения	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть/есть возможность подключения	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		19 896,04	16 732,80	16 598,80	18 208,77
Дополнительные параметры для оценки недвижимости						
Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)		объект капитального строительства	ЕОН (объект капитального строительства + ЗУ)	ЕОН (объект капитального строительства + ЗУ)	ЕОН (объект капитального строительства + ЗУ)	ЕОН (объект капитального строительства + ЗУ)
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		19 896,04	16 732,80	16 598,80	18 208,77
Типичная плотность застройки (коэффициент застройки)		пятно застройки, по отношению к ЗУ	ЕОН	ЕОН	ЕОН	ЕОН
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		19 896,04	16 732,80	16 598,80	18 208,77
Выводы						
Коэффициент вариации	%	8,63%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб.		4 974,01	4 183,20	4 149,70	4 552,19
Стоимость 1 м² (руб., с НДС)				17 859,10 Р		
Стоимость объекта оценки (руб., с НДС)				3 066 407,89 Р		

Для оценки полноты внесенных корректировок оценщик проанализировал степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен.

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

Коэффициент вариации	=	$\frac{\text{среднеквадратическое отклонение}}{\text{средняя цена}}$	×	100 %
----------------------	---	--	---	-------

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений.

4.4. Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства, в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации дохода;
- дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации позволяет на основании данных о доходах и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Преимущества метода капитализации (рекапитализации) доходов заключаются в том, что этот метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируются с точки зрения соотношения дохода и стоимости, как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип построения которого - предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости.

Недостатки метода капитализации доходов состоят в том, что применение его затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках, метод не рекомендуется

коэффициент вариации	≤ 10%	от 10% до 20%	от 20% до 33%	≥ 33%
изменчивость вариационного ряда	незначительная	средняя	значительная	неоднородность информации

В рамках проведенного расчета коэффициент вариации был определен в размере 8,63%, что позволяет говорить о степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

использовать, если объект недостроен, не вышел на уровень стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости данного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

Для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов был использован метод капитализации, дающий достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае стабильного ожидаемого потока доходов или постоянного темпа роста (падения).

Расчеты были произведены в следующей последовательности:

1. Определение рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом недвижимости.
2. Определение ставки капитализации.
3. Определение текущей стоимости объекта оценки.

Определение текущей стоимости объекта недвижимого имущества

В рамках данного подхода стоимость объектов оценки рассчитывается исходя из ставок аренды аналогичных подобных объектов. Полученный результат корректируется исходя из существенных различий между сравниваемыми объектам.

На этапе сбора информации при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ставкам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение об аренде недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок по аренде, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Предполагается, что оцениваемая недвижимость реализуется на свободном конкурентном рынке после адекватного маркетинга.

Для определения величины корректировок (поправок) были использованы результаты статистической обработки данных экспертных опросов. В качестве источников информации были избраны: Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, октябрь 2021) и Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021).

Вышеуказанные справочники сформированы на основании коллективного экспертного мнения оценочного и банковского сообщества. Оценщик считает допустимым применение корректировок из вышеуказанных источников.

В ходе анализа рынка недвижимости оценщиком было выявлено, что стоимость аренды представленных на рынке объектов не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

В рамках данного метода оценщиком подобран ряд объектов-аналогов для каждого из оцениваемых объектов недвижимости.

Таблица. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА):

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
								
Цена аренды (предложения) ОА:	10 000,00	11 900,00	27 000,00	13 900,00	20 150,00	18 000,00	29 160,00	6 000,00
Площадь (м²) ОА:	40,00	36,60	70,00	41,00	62,00	60,00	97,20	25,00
Вид права на ОА:	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата аренды (предложения) ОА:	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.
Статус населенного пункта ОА:	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область
Местоположение ОА:	г. Смоленск, Ново-Московская ул., 2/8	г. Смоленск, ул. Кашена, 15А	г. Смоленск, пр-т Строителей, 23	г. Смоленск, Аптечная ул., 1	г. Смоленск, ул. Шкадова, 2	г. Смоленск, ул. Рыленкова, 50	г. Смоленск, ул. Кирова, 15	г. Смоленск, ул. Кашена, 8А
Расположение ОА относительно «красной линии»:	внутриквартальное	внутриквартальное	на «красной линии»	внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное	на «красной линии»	внутриквартальное
Функциональное назначение ОА:	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Физическое состояние объекта (возраст здания):	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет
Состояние отделки:	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Коммунальные услуги:	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
Источник информации:	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40_m_2436374756	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_36.6_m_1189108054	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_2082201659	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_41_m_2449709407	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_62_m_2340870337	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2369499790	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnogo_pomescheniya_97.2_kv.m_1783019191	https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_25_m_2418174783

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (ОА), определение корректировок, и порядок их внесения.

Для того чтобы определить стоимость сдачи недвижимости в аренду, необходимо вносить корректировки к ценам арендных ставок объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки. Корректировки применяются лишь в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т. е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объекта недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые имущественные права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на дату продажи (предложения);
- Корректировка на статус населенного пункта (местоположение);

- Корректировка на местонахождение в пределах города;
- Корректировка на расположение относительно «красной линии»;
- Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта;
- Корректировка на пешеходный трафик;
- Корректировка на среднюю проходимость в день;
- Корректировка на функциональное назначение;
- Корректировка на общую площадь;
- Корректировка на тип объекта;
- Корректировка на состав арендной платы.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта.

Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога:

$$\text{Цена} = \text{Цена} \cdot K_i, \text{ где}$$

Цена - цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Цедн - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

Ki - величина i-ой процентной поправки. Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов

Обоснование корректировок и порядок их внесения

1. Корректировка на торг.

Это процентная корректировка (%). Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

В ходе проведения анализа рынка коммерческой недвижимости оценщик пришел к выводу, что в связи с

и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта.

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которые добавляются к единице сравнения или вычитаются из нее.

наличием достаточного количества предложений по аренде, подобных объекту оценки и достаточно высоким спросом, рынок подобной коммерческой недвижимости можно охарактеризовать как активный. Учитывая вышеизложенное, оценщик считает возможным в качестве корректировки принять значение скидки на торг активного рынка коммерческой недвижимости (источник: Справочники оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 463):

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	8.7%	19.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	7.6%	17.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.6%	17.4%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	8.7%	19.3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	8.9%	21.1%

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8
-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%

2. Корректировка на передаваемые имущественные права.

Это процентная корректировка (%). В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки - приобретение права собственности или права пользования имуществом. Поскольку передаваемые права объекта оценки и объектов-аналогов (ОА) идентичны, оценщик не применяет корректировку по данному фактору, она равна 0,00%.

3. Корректировка на условия финансирования.

Это процентная корректировка (%). Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Поскольку нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, оценщик не применяет корректировку по данному фактору, она равна 0,00%.

4. Корректировка на дату продажи (предложения).

Это процентная корректировка (%). Поскольку в расчетах использовалась актуальная на дату оценки

информация, оценщик не применяет корректировку по данному фактору, она равна 0,00%.

5. Корректировка на статус населенного пункта (местоположение).

Это процентная корректировка (%). Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение объекта исследования и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение.

В соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 73) населенные пункты делятся на следующие виды:

1. Областной центр;
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
3. Райцентры с развитой промышленностью;
4. Райцентры сельскохозяйственных районов;
5. Прочие населенные пункты.

арендные ставки	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1.00	1.23	1.38	1.64	2.03
II	0.81	1.00	1.13	1.34	1.65
III	0.72	0.89	1.00	1.19	1.47
IV	0.61	0.75	0.84	1.00	1.23
V	0.49	0.61	0.68	0.81	1.00

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

6. Корректировка на местонахождение в пределах города.

Это процентная корректировка (%). В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В свою очередь, в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения

оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 136), города делятся на следующие районы:

1. Культурный и исторический центр;
2. Центры административных районов города, зоны точечной застройки;
3. Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы;
4. Спальные микрорайона среднеэтажной застройки;
5. Окраины городов, промзоны;
6. Районы крупных автомагистралей города.

арендные ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.62	1.37
II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.44	1.21
III	0.80	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
IV	0.74	0.83	0.92	1.00	1.19	1.01
V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.84
VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

7. Корректировка на расположение относительно «красной линии».

Это процентная корректировка (%). Стоимость объекта недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно «красной линии». Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости объектов, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и

наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор. (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 157):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.88 0.92
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.89 0.91

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8
0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%

8. Корректировка на пешеходный трафик.

Это процентная корректировка (%). Стоимость объектов недвижимости торгового и свободного назначения зависит от пешеходного трафика в зоне расположения объекта. Стоимость объектов, расположенных в оживленных зонах, как правило, выше, чем стоимость объектов, расположенных в зонах со средней или низкой

проходимостью (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 280):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0.82	0.80 0.84

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

10. Корректировка на функциональное назначение.

Это процентная корректировка (%). Каждая группа объектов разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка. Ввиду ограниченности рынка специализированных объектов общественного питания оценщик вынужден использовать в качестве объектов-аналогов универсальные объекты (объекты свободного

назначения), рынок которых достаточно развит, по сравнению с объектом оценки (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 454):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0.88	0.88	0.89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0.88	0.86	0.89

Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

11. Корректировка на общую площадь.

Коэффициент перехода (Коэф). Общая площадь нежилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования. Различие в площади объектов имеет существенное влияние на цену объекта. Эта корректировка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной

полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше), (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 328):

Формула расчета корректировки на «площадь»:

$$K_{\text{площадь}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:
S_{ОО} – площадь объекта оценки, кв. м.
S_{ОА} – площадь объекта аналога, кв. м.
k – коэффициент торможения.

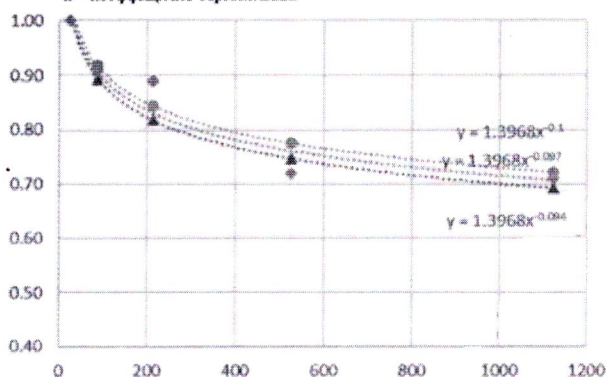


Таблица. Вносимы корректировки:

ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8
0,8720	0,8648	0,9191	0,8740	0,9087	0,9059	0,9479	0,8343

13. Корректировка на состав арендной ставки.

Это процентная корректировка (%). В силу статьи 616 ГК РФ на арендатора (нанимателя) возлагается обязанность «поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе оплачивать коммунальные услуги, если иное не предусмотрено законом или договором аренды». Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку («коммунальные сверху»);

2. арендная плата включает коммунальные платежи, т. е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

В связи с тем, что предполагаемый состав арендной ставки объекта оценки рассматривается без учета коммунальных платежей и в состав арендной ставки объектов-аналогов (ОА) не входит стоимость коммунальных платежей, оценщик не применяет корректировку на «состав арендной ставки», она равна 0,00%.

Таблица. Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования, в рамках доходного подхода:

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8
Цена аренды (предложения)	руб.	определяется	10 000,00	11 900,00	27 000,00	13 900,00	20 150,00	18 000,00	29 160,00	6 000,00
Площадь	м²	171,7	40,00	36,60	70,00	41,00	62,00	60,00	97,20	25,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб.	определяется	250,00	325,14	385,71	339,02	325,00	300,00	300,00	240,00
Вид права		право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		250,00	325,14	385,71	339,02	325,00	300,00	300,00	240,00
Условия аренды										
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб.		215,00	279,62	331,71	291,56	279,50	258,00	258,00	206,40
Условия финансирования										
Корректировка	%	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Скорректированная цена	руб.		215,00	279,62	331,71	291,56	279,50	258,00	258,00	206,40
Дата аренды (предложения)										
Корректировка	%		с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.	с апр.2022 по июн.2022 гг.
Скорректированная цена	руб.		215,00	279,62	331,71	291,56	279,50	258,00	258,00	206,40
Локальные характеристики объекта оценки										
Статус населенного пункта:		Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область	Смоленская область
Местоположение:		г. Смоленск, ул. Соболева, д. 82	г. Смоленск, Ново-Московская ул., 2/8	г. Смоленск, ул. Кашена, 15А	г. Смоленск, пр-т Строителей, 23	г. Смоленск, Аптечная ул., 1	г. Смоленск, ул. Шкадова, 2	г. Смоленск, ул. Рыленкова, 50	г. Смоленск, ул. Кирова, 15	г. Смоленск, ул. Кашена, 8А
Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		215,00	279,62	331,71	291,56	279,50	258,00	258,00	206,40
Местонахождение в пределах города/села:										
Корректировка на местонахождение в пределах	%	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV
Скорректированная цена	руб.		215,00	279,62	331,71	291,56	279,50	258,00	258,00	206,40

горда/села										
Скорректированная цена	руб.		215,00	279,62	331,71	291,56	279,50	258,00	258,00	206,40
Расположение относительно "красной линии"		внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное	на "красной линии"	внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное	на "красной линии"	внутриквартальное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		215,00	279,62	298,54	291,56	279,50	258,00	232,20	206,40
Близость к остановкам общественного транспорта:		на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		215,00	279,62	298,54	291,56	279,50	258,00	232,20	206,40
Пешеходный трафик:		средний	средний	средний	средний	средний	средний	средний	средний	средний
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		215,00	279,62	298,54	291,56	279,50	258,00	232,20	206,40
Тип парковки		без парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		215,00	279,62	298,54	291,56	279,50	258,00	232,20	206,40
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		215,00	279,62	298,54	291,56	279,50	258,00	232,20	206,40
Функциональное назначение объекта и его частей										
Функциональное назначение:		офисный объект класса С и ниже	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		215,00	279,62	298,54	291,56	279,50	258,00	232,20	206,40
Физические характеристики										
Общая площадь, м²:	м²	171,7	40,0	36,6	70,0	41,0	62,0	60,0	97,2	25,0
Корректировка	коэф.		0,8720	0,8648	0,9191	0,8740	0,9087	0,9059	0,9479	0,8343
Скорректированная цена	руб.		187,48	241,80	274,40	254,84	253,98	233,72	220,11	172,21
Этаж расположения:		цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь	2 этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж
Корректировка	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%	-7,00%	-10,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб.		168,74	217,62	246,96	254,84	236,20	210,35	204,70	160,15
Наличие отдельного входа		есть	нет	нет	есть	есть	нет	есть	нет	нет
Корректировка	%		6,00%	6,00%	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	6,00%	6,00%
Скорректированная цена	руб.		178,86	230,68	246,96	254,84	250,37	210,35	216,98	169,76
Физическое состояние		от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет	от 25 до 45 лет



ООО «Куп-Консалт»
214000, г. Смоленск, ул. Верхне-Сенная, д. 4, оф. 345
тел. +7 (4812) 56-39-00, 60-87-57

объекта (возраст здания):										
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		178,86	230,68	246,96	254,84	250,37	210,35	216,98	169,76
Состояние отделки		требует капитального ремонта (без отделки)	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка	%		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная цена	руб.		141,30	182,24	195,10	201,32	197,79	166,18	171,42	134,11
Наличие коммуникаций										
Отопление		есть/есть возможность подключения	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть/есть возможность подключения	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть/есть возможность подключения	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть/есть возможность подключения	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		141,30	182,24	195,10	201,32	197,79	166,18	171,42	134,11
Состав арендной ставки										
Коммунальные услуги:		без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		141,30	182,24	195,10	201,32	197,79	166,18	171,42	134,11
Выводы										
Коэффициент вариации	%	14,68%								
Весовой коэффициент	%		12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
Средневзвешенная цена	руб.		17,66	22,78	24,39	25,17	24,72	20,77	21,43	16,76
Ставка арендной платы за 1 м² (руб./мес.), с НДС						173,68 Р				
Ставка арендной платы (руб./мес.), с НДС						29 821,07 Р				
Ставка арендной платы (руб./год), с НДС						357 852,84 Р				

Для оценки полноты внесенных корректировок оценщик проанализировал степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен.

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$\text{Коэффициент вариации} = \frac{\text{среднеквадратичное отклонение}}{\text{средняя цена}} \times 100 \%$$

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений.

Расчет величины ставки капитализации

Коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой возможно осуществить переход от стоимости земельного участка к величине текущего чистого дохода. Выделяют следующие подходы к расчету коэффициента капитализации:

Первый подход рассматривает земельный участок как разновидность денежного капитала и соответственно рассчитывает коэффициент капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. Доход, приносимый земельным участком, представляет собой определенный процент на вложенный в покупку земли капитал. Критерием эффективности вложения капитала выступает процентная ставка по инвестициям, характеризующимся сопоставимым уровнем риска.

Второй подход – условная капитализация исходя из установленного, государством срока капитализации. Этот подход используется при оценке сельскохозяйственных и лесных земель. Определяется срок, в течение которого воспроизводится капитал в сельском хозяйстве. Доход с одного гектара, получаемый от производства сельскохозяйственных культур, умножается на установленный срок капитализации, и получается стоимость земель сельскохозяйственного назначения.

Третий подход – расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения. Расчет ставок доходности для земельных участков связан прежде

коэффициент вариации	≤ 10%	от 10% до 20%	от 20% до 33%	≥ 33%
изменчивость вариационного ряда	незначительная	средняя	значительная	несодержательность информации

В рамках проведенного расчета коэффициент вариации был определен в размере 14,68%, что позволяет говорить о степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

всего с идентификацией, анализом и классификацией рисков, которые учитываются в ставке дохода. В практике она чаще всего определяется методом кумулятивного построения, что позволяет вносить поправки на риски, связанные с инвестициями в земельный участок.

Четвертый подход – метод анализа сравнительных продаж (рыночной выжимки) предполагает расчет коэффициента капитализации путем деления величины дохода по аналогичным земельным участкам на цену их продажи. Данный метод считается особенно точным, в связи с тем, что все данные берутся с рынка, т. е. капитализируется рыночная арендная плата за земельный участок.

Для расчета рыночной стоимости объекта капитального строительства оценщик посчитал целесообразным применить третий подход к расчету коэффициента капитализации – **метод кумулятивного построения**.

Расчет коэффициента капитализации производится как сумма безрисковой ставки дохода и надбавок за различные виды риска.

Таким образом, Оценщик в расчетах использует безрисковую ставку дохода, определенную в размере 8,94% (Информация официального сайта центрального банка РФ: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).

Таблица. Расчет рисков вложения в недвижимость (систематический риск):

Расчет систематических рисков											
Вид и наименование фактора риска	Категории риска	Уровень фактора риска									
		0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального и местного законодательства	динамичный	1									
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ зданий и сооружений	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		9	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4,5	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Сумма						6,5					
Количество факторов						10					
Поправка на риск вложений						0,7					

Таблица. Расчет величины ставки капитализации:

№	Наименование показателя	объект	Примечание
Расчет ставки дохода на капитал			
1	Безрисковая ставка дохода	8,94%	Информация официального сайта центрального банка РФ: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/
2	Премия за риск вложения в недвижимость	0,65%	Учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта
3	Премия за низкую ликвидность недвижимости	0,75%	Учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций
4	Премия за инвестиционный	0,00%	Чем более рискованны инвестиции, тем более компетентного управления они

	менеджмент		требуют. Надбавка рассчитывается с учётом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей
5	Итого ставка дохода на капитал	10,34%	
II Расчет нормы возврата капитала			
6	Оставшийся срок экономической жизни, лет	90	(Срок экономической жизни) - (хронологический возраст объекта)
7	Доля стоимости улучшений в стоимости единого объекта недвижимости	1	На основе данных о стоимости земельного участка и улучшения, рассчитанных в рамках сравнительного подхода к оценке объекта.
8	Ставка дохода на инвестиции:		
9	По методу Инвуда	10,34%	П. 5
10	По методу Хоскольда	8,94%	П. 1
III Норма возврата капитала			
11	По методу Ринга	1,1111%	1 / п. 6
12	По методу Инвуда	0,0015%	Фактор фонда возмещения по ставке дохода на капитал для оставшегося срока экономической жизни
13	По методу Хоскольда	0,0040%	Фактор фонда возмещения по безрисковой ставке для оставшегося срока экономической жизни
14	Принятая норма возврата капитал	0,0040%	
15	Итого ставка капитализации	10,34%	п. 5 + п. 14

Таблица. Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства, в рамках доходного подхода:

Чистый операционный доход (ЧОД), руб.		357 852,84
Коэффициент капитализации		10,34%
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.		3 461 185,86
Поправка на уровень загрузки и потери при сборе платежей	0,00%	0,00
Действительный эффективный валовой доход (ДВД), руб.		3 461 185,86
Текущие операционные расходы (ТОР)	0,00%	0,00
Резерв на замещение (РЗ). (ТОР + РЗ = ОР - операционные расходы).	0,00%	0,00
Обслуживание долга (Од) - выплата процента и погашение основной суммы	0,00%	0,00
Капитальные затраты (Кз) (капитальный ремонт + капитальные резервы)	0,00%	0,00
Комиссионные брокерам за аренду	0,00%	0,00
Рыночная стоимость объекта, руб., с НДС		3 461 185,86

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

В результате расчетов стоимости оцениваемого имущества различными подходами и получения нескольких, различающихся между собой, стоимостных показателей, необходимо произвести выбор итоговой величины стоимости объектов оценки. *Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:*

1. *Математическое взвешивание*, в рамках которого выделяют технологию определения средней взвешенной величины и определения средней арифметической величины;

2. *Субъективное взвешивание*. Сущность технологии определения средней взвешенной величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки заключается в присвоении каждому из подходов, используемых в расчетах, соответствующего удельного веса,

определяющего сравнительную точность расчетов, причем, значения весовых коэффициентов должны быть в достаточной степени обоснованы, с последующим расчетом итоговой величины стоимости по формуле:

$$X = \sum X_i \cdot W_i, \text{ где:}$$

X – искомая средняя взвешенная величина;

X_i – стоимостной показатель, полученный в результате расчетов стоимости объекта оценки i -тым подходом;

W_i – значение удельного веса, присвоенного i -тому подходу.

Технология определения средней арифметической величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки применяется только в том случае, если оценщик обоснованно доверяет результатам всех, применяемых в конкретной работе, подходов. В этом случае технология средней арифметической является частным случаем технологии определения средней взвешенной величины.

Таблица. Согласование итоговой рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, полученной в результате применения сравнительного и доходного подходов:

Наименование показателей	Вес показателя	Доходный подход, %	Сравнительный подход, %	Затратный подход, %
Учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе	10,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Учет основных специфических особенностей объекта оценки в примененном подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации, потенциальная доходность)	10,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Наличие достоверной исходной информации в примененном подходе (наличие не вызывающей сомнений информации, на основе которой проводилась оценка стоимости примененным подходом)	20,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Отсутствие грубых допущений в примененном подходе (отсутствие предположений, корректировок, упрощений, укрупненных расчетов и т.п., оказывающих существенное влияние на точность полученного результата)	10,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной в примененном подходе величины стоимости понятию рыночной стоимости - справедливой стоимости или стоимости в обмене)	20,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Наличие учета рисков в примененном подходе (наличие учета возможности того, что инвестиции в объект оценки не принесут ожидаемых доходов, или учета возможности убытков)	10,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Степень общего доверия к примененному в оценке подходу	20,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Итого, %	100,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Итоги расчета в рамках различных подходов (рыночная стоимость объекта капитального строительства, руб., с НДС)		3 461 185,86	3 066 407,89	-
		1 730 592,93	1 533 203,95	-
Стоимость объекта капитального строительства, руб., с НДС				3 263 796,88
Стоимость объекта капитального строительства, руб., без НДС				2 719 830,73
Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)				97,16%
Стоимость объекта капитального строительства, без доли стоимости ЗУ, входящего в ЕОН, руб., без НДС				2 642 587,54
Согласованная стоимость объекта капитального строительства, руб., без НДС, с учетом округл.				2 642 600,00
Согласованная стоимость объекта капитального строительства, руб., с НДС				3 171 120,00

Таким образом, учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах отчета, и основываясь на результатах, примененных в настоящем анализе подходов и методах оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта капитального строительства: нежилое помещение (S = 171,7 м², кадастровый номер: 67:27:0030404:313), расположенное по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 82, **без учета стоимости земельного участка**, составляет, с учетом округления:

2 642 600 (Два миллиона шестьсот сорок две тысячи шестьсот) рублей, без учета НДС;

3 171 120 (Три миллиона сто семьдесят одна тысяча сто двадцать) рублей, с учетом НДС.

Оценщик



М.А. Аверин

6. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Оценщиком произведен визуальный осмотр оцениваемого объекта капитального строительства: нежилое помещение (S = 171,7 м², кадастровый номер: 67:27:0030404:313), расположенное по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 82, по состоянию на 16.06.2022 г., результаты которого описаны выше (п.3.5. настоящего отчета).

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4

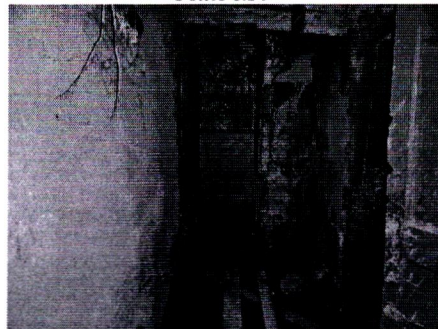


Фото №5



Фото №6



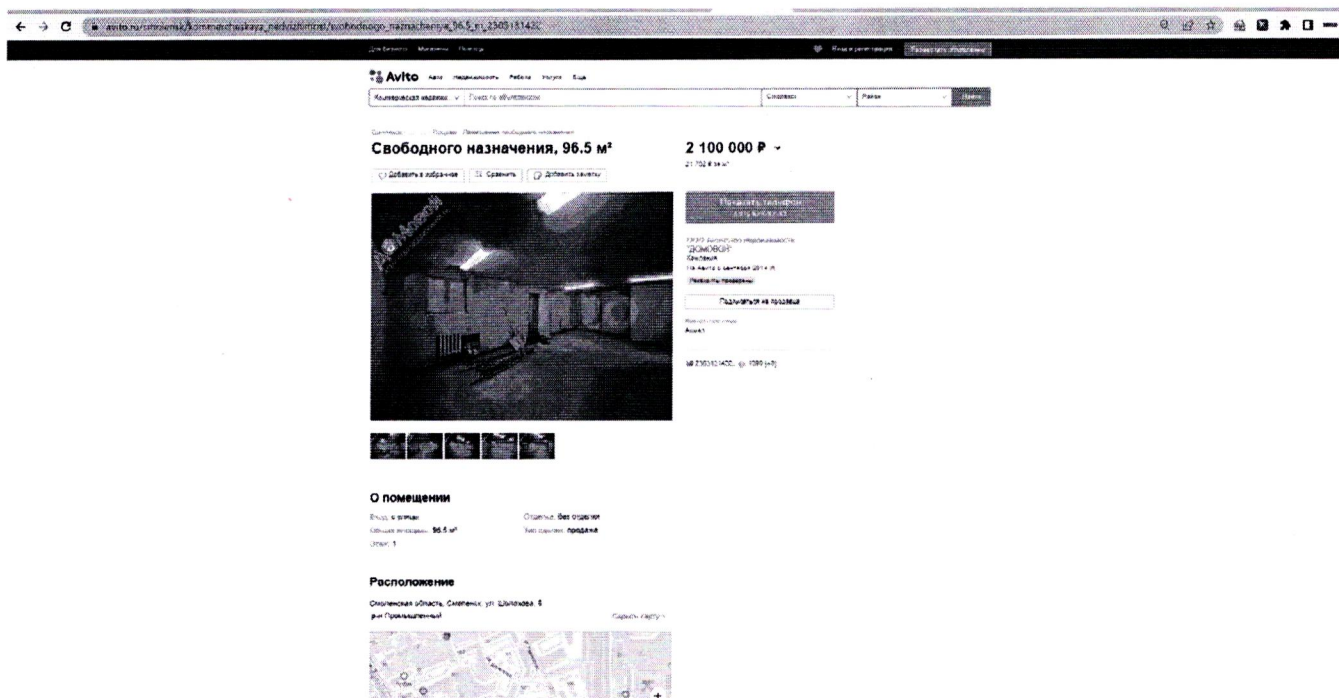
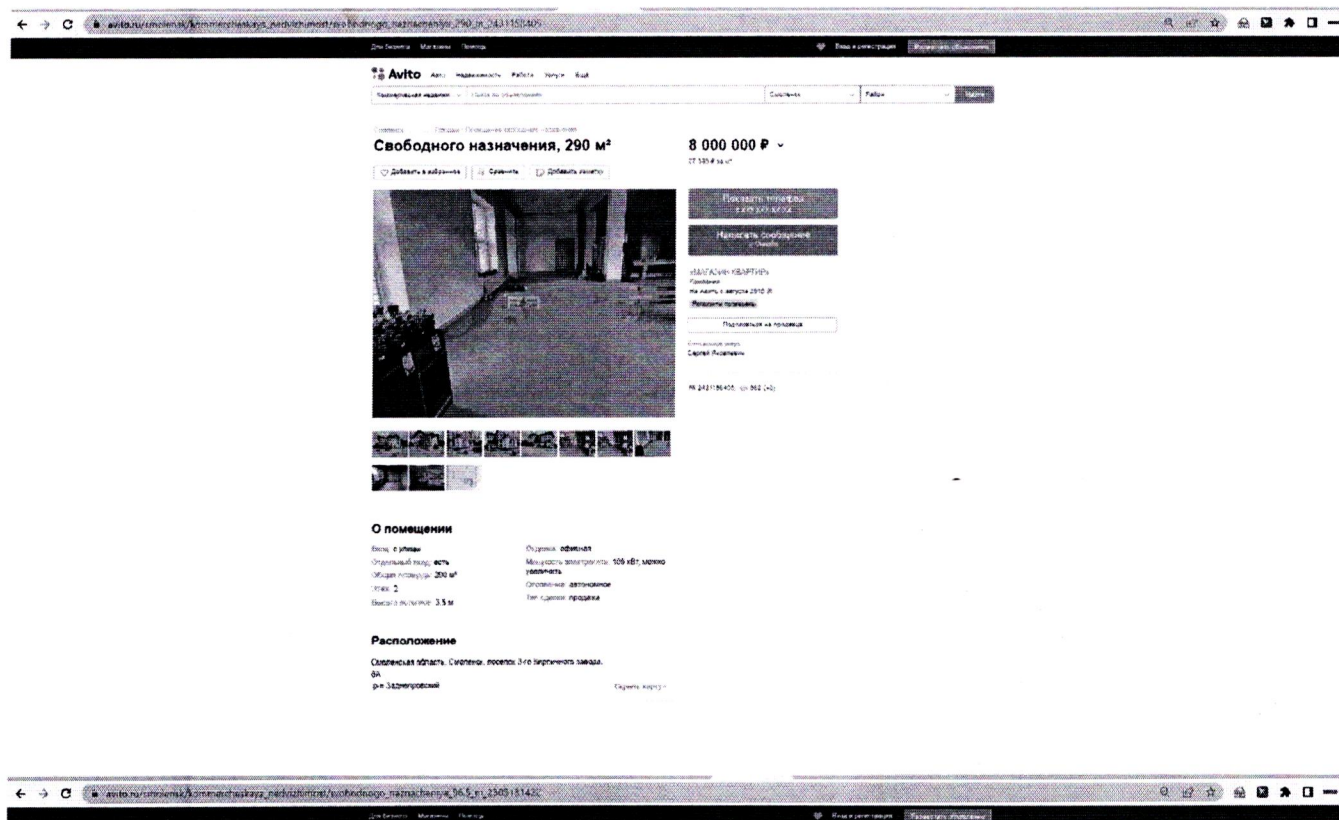
Фото №7



Фото №8



7. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ



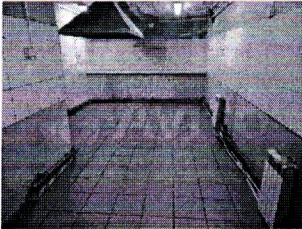
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Еда

Коммерческая недвижимость Поиск объявлений

Смоленск

Продажа цокольного этажа Рыленкова 89А, 160.9 м² 25 000 Р за м² ~ 25 000 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



Показать телефон и адрес продавца

ВУБ-Ориент
Смоленск
на Авито с марта 2018 г.
Рейтинг продавца

Подписать на новости

Владельца нет:
Михаил Александрович

ID 164729211 · 2092

О помещении
Вход с улицы: Отопление: центральное
Общая площадь: 160.9 м² Тип сделки: продажа
Этаж: цокольный

Расположение
Смоленская область, Смоленск ул. Рыленкова 89А
рп. Пролетарский



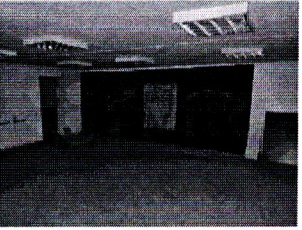
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Еда

Коммерческая недвижимость Поиск объявлений

Смоленск

Свободного назначения, 130 м² 3 700 000 Р ~ 3 700 000 Р

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



Показать телефон и адрес продавца

Написать продавцу
Отправить сообщение

ВУБ-Ориент
Смоленск
на Авито с января 2018 г.
Рейтинг продавца

Подписать на новости

Владельца нет:
Светлана

ID 144788841 · 378 (нч)

О помещении
Вход с улицы: Отопление: центральное
Общая площадь: 130 м² Тип сделки: продажа
Этаж: цокольный

Расположение
Смоленск, улица Рыленкова 57А
рп. Пролетарский



← → avito.ru/smolensk/immobiliya/obshchego_naznacheniya/40_m2/43674756

Для бизнеса Мобильные Поиск

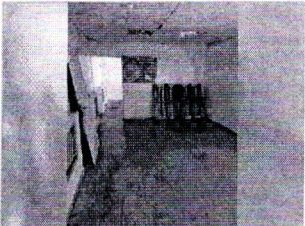
Avito лич: недвижимость Работа Услуги Бизн

Свободного назначения, 40 м²

10 000 Р в месяц

250 м² в собственности, 40 м² в аренду

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Пол: ламинат
Пол: ламинат

Напольное покрытие

Состояние: отличное
на фото: 2014
Звонили 28 объявлений

1 объявление понравится
Подписаться на новости

№ 241057450 (40 м²)

О помещении

Вид: со двора
Оформлен: есть
Общая площадь: 40 м²
Этаж: 1

Высота потолка: 2,6 м
Отопление: центральное
Тип аренды: аренда
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Смоленская область, Смоленск, ул. Мухоморова, д. 28
ул. Заветный



← → avito.ru/smolensk/immobiliya/obshchego_naznacheniya/36_6_m2/113910054

Для бизнеса Мобильные Поиск

Avito лич: недвижимость Работа Услуги Бизн

Офисное помещение, 36,6 м²

11 900 Р в месяц

362 м² в собственности, 36,6 м² в аренду

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Пол: ламинат
Пол: ламинат

Напольное покрытие

Состояние: отличное
на фото: 2012
Звонили 5 объявлений

2 объявления понравится
Подписаться на новости

№ 113910054 (478 м²)

О помещении

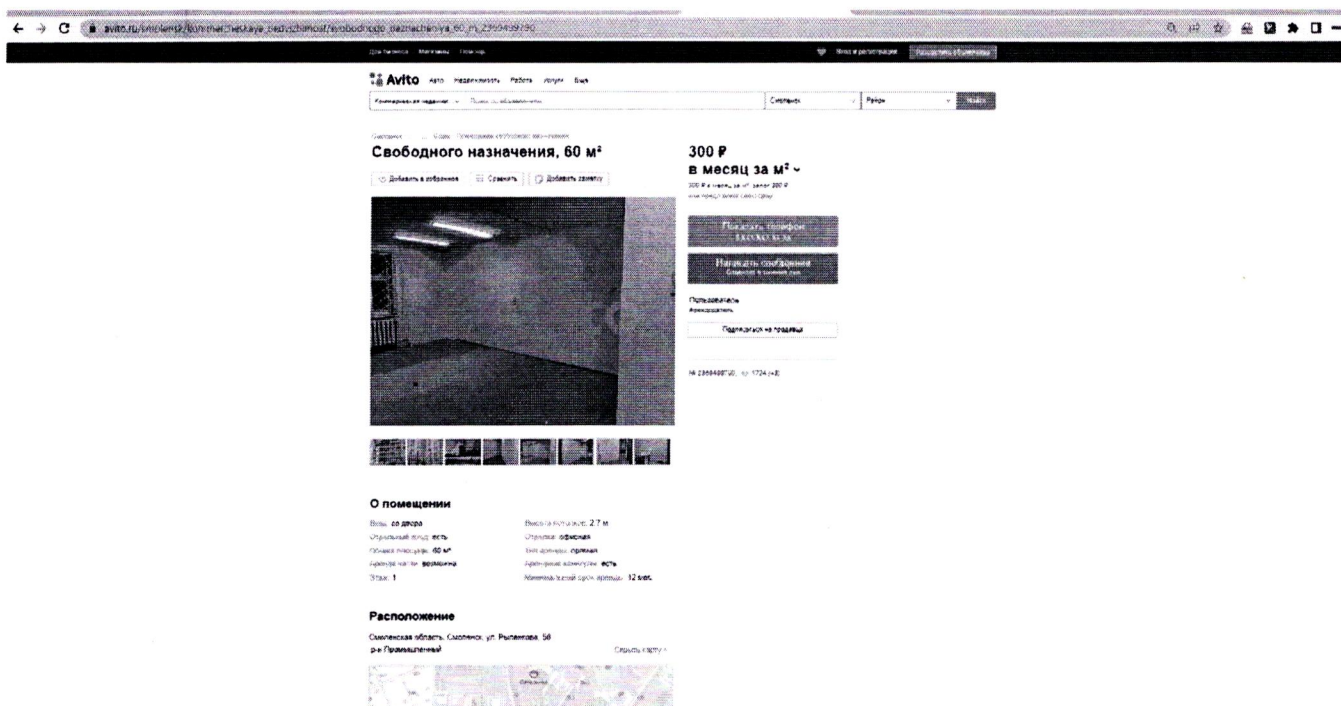
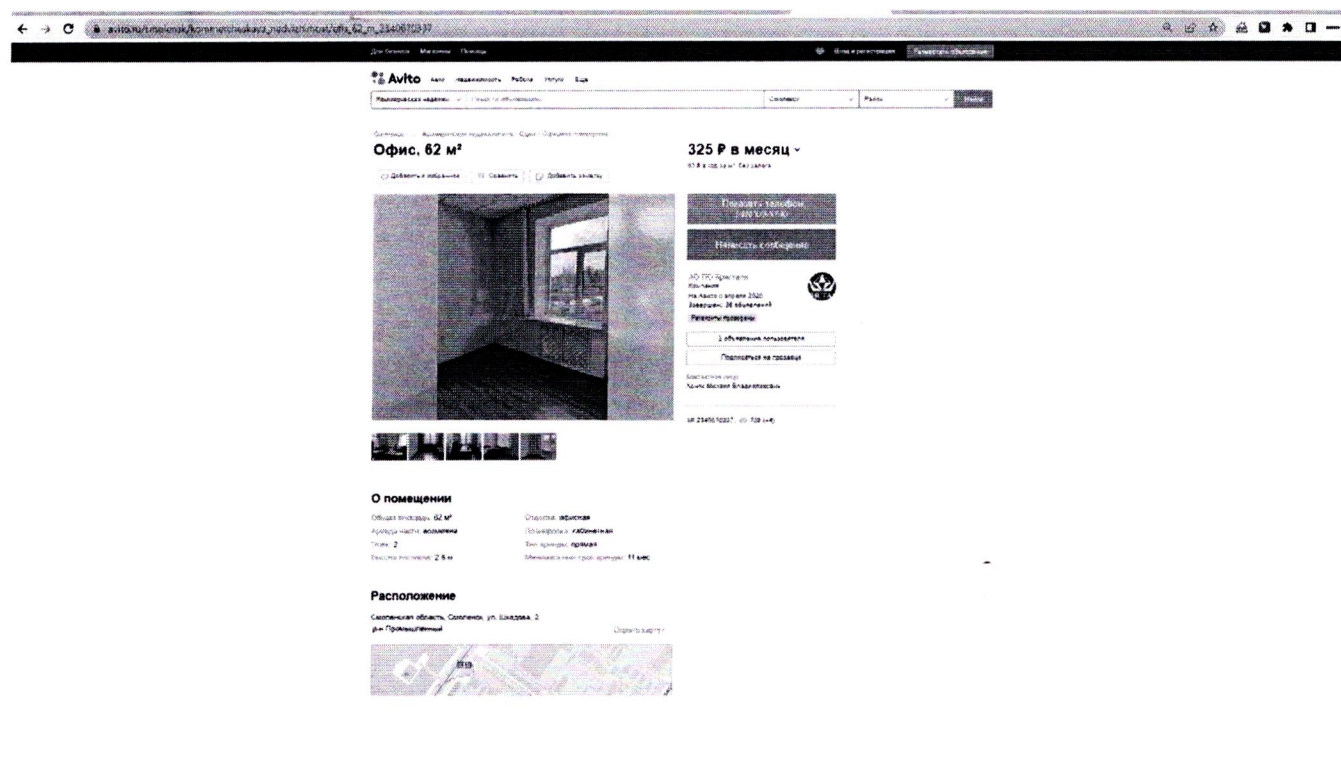
Общая площадь: 36,6 м²
Этаж: 1
Высота потолка: 3,5 м

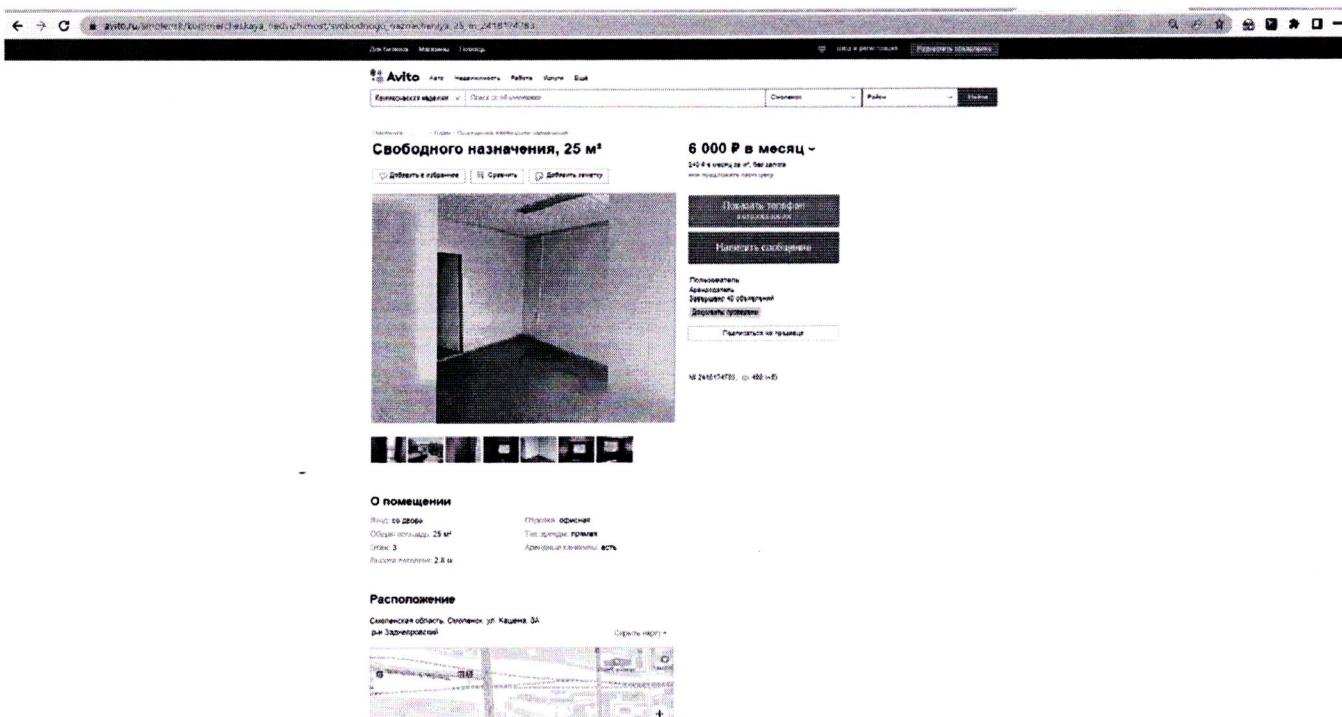
Отопление: центральное
Тип аренды: аренда
Полное описание: логистическое

Расположение

Смоленская область, Смоленск, ул. Кашинская, 15А
ул. Заветный







8. ПРИЛОЖЕНИЕ

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области»
кадастровый номер 67-07/003/0404/01

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2021, поступившего на рассмотрение 08.12.2021, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.12.2021г. № КУВН-002/2021-164169672			
Кадастровый номер:		67-27-003/0404-313	
Номер кадастрового квартала:		67-27-003/0404	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.07.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местонахождение:		Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул.Соболева, д.82	
Площадь, м²:		171,7	
Назначение:		Жилище	
Наименование:		жилище помещиком	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Новый этаж №	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		2597303,87	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		67-27-003/0404-62	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения: специализированного жилищного фонда, к жилищам помещиком частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получитель выписки:		Администрация города Смоленска	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

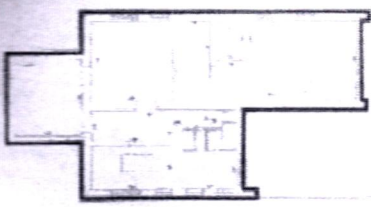
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

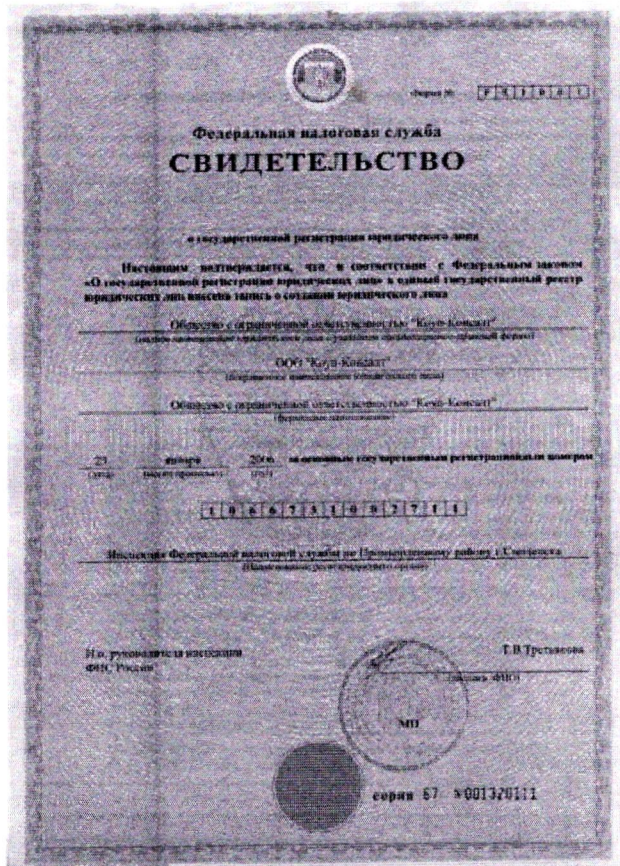
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.12.2021г. № КУВН-002/2021-164169672			
Кадастровый номер:		67-27-003/0404-313	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Смоленск
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 67-67-01/244/2013-035 07.08.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, по инициативе заявителя о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
Выписка № 02/004-002/0021-164/09672			
Выписочный номер: 0727-0030404-313			
[Номер этажа (этажей)]			
			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО
		М.П.	



общество с ограниченной ответственностью
«Коуп-Консалт»

214000, г. Самара, ул. Верный-Солнечный, д. 4, оф. 343
 ОПРП 1056731002711, ИИН 6730060878

4812 26-29-00, 60-87-33
 info@comp752@gmail.com

2. Consequence

12 апреля 2021 г.

Доверенность

Настоятель юридического ООО «Юкс-Консалт» в лице директора Овощниковых Ольги Геннадьевны, действующей на основании устава, удостоверяет, что Директор Матвейчук Игорь Сергеевич, б.п. №7195136 от 12.07.2017 г. МО УОМС России по Смоленской области и г. Смоленск, зарегистрирован: Смоленская обл., Рославльский р-н, с. Остек, ул. Дорожная, 21, к/з 3, представляет интересы Общества как должностного лица (со своим полномочиями директора, предусмотренными уставом) ООО «Юкс-Консалт». В отношении с любыми физическими и юридическими лицами, с федеральными органами исполнительной власти, с исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с органами местного самоуправления, с органами нотариата и органами внутренних дел и другими, с федеральными судами общей юрисдикции и (федеральными арбитражными судами) (далее – «суд») Уполномоченное лицо является правом осуществлять любые юридически значимые действия, необходимые для Депонента, включая право: подписывать, получать и получать от имени Депонента любые документы, в том числе акты, заявления, ходатайства, запросы и другие документы; предоставлять копии любых документов; предпринимать любые действия по обеспечению доказательств совершить акт, подтверждающий действительность или недействительность совершения акта, отвечать, третьему лицу, интервированному или гражданскому лицу, включая право: подписание искового заявления и предъявление его в суд, подписание отзыва на исковое заявление и предъявление его в суд, подписание заявления об обеспечении иска и предъявление его в суд, подписание встречного иско и предъявление его в суд, подписание искового четического заявления и предъявление его в суд, получение исполнительных листов и предъявление их к исполнению, представление иска, заключение мирового соглашения, принятие судебного решения, передача дела в третейский суд, обжалование судебных актов в высшие инстанции и представления о снятии апелляционных и кассационных жалоб, заявлений о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, а также заявления/жалоб о пересмотре судебных актов в порядке надзора и отводов на них, получения исполнительных листов и предъявление их к исполнению, получение уведомления о исполнении судебных актов, обжалования действий судебных приставов-исполнителей, в том числе заявления на отвод, получение присужденных денежных средств или иного имущества.

Доверенность действительна до 31 декабря 2022 года

Подпись доверенного лица

CONCLUSION

Директор

O. E. Ogorodnikov

	«В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о персональных данных, настоящим сообщаем, что информация, содержащаяся в настоящем документе, является конфиденциальной и предназначена исключительно для внутреннего пользования. Любая передача, раскрытие или использование этой информации третьими лицами без предварительного письменного согласия ООО «Сбербанк России» является нарушением законодательства и влечет за собой ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации». Настоящий документ является частью пакета документов, предоставляемых в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о персональных данных, и не может рассматриваться как самостоятельный документ. Настоящий документ не является публичной офертой и не создает никаких обязательств для ООО «Сбербанк России». Настоящий документ является частью пакета документов, предоставляемых в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о персональных данных, и не может рассматриваться как самостоятельный документ. Настоящий документ не является публичной офертой и не создает никаких обязательств для ООО «Сбербанк России». Настоящий документ является частью пакета документов, предоставляемых в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о персональных данных, и не может рассматриваться как самостоятельный документ. Настоящий документ не является публичной офертой и не создает никаких обязательств для ООО «Сбербанк России».
ОТРАСЛЮС ПОДЛЕЖИТ	Настоящий документ является частью пакета документов, предоставляемых в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о персональных данных, и не может рассматриваться как самостоятельный документ. Настоящий документ не является публичной офертой и не создает никаких обязательств для ООО «Сбербанк России».
ПЛАНИРОВАНИЕ РАБОТЫ	Настоящий документ является частью пакета документов, предоставляемых в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о персональных данных, и не может рассматриваться как самостоятельный документ. Настоящий документ не является публичной офертой и не создает никаких обязательств для ООО «Сбербанк России».
ТЕХНИЧЕСКИЕ СВЕДЕНИЯ	Настоящий документ является частью пакета документов, предоставляемых в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о персональных данных, и не может рассматриваться как самостоятельный документ. Настоящий документ не является публичной офертой и не создает никаких обязательств для ООО «Сбербанк России».
ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ РАБОТЫ	Настоящий документ является частью пакета документов, предоставляемых в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о персональных данных, и не может рассматриваться как самостоятельный документ. Настоящий документ не является публичной офертой и не создает никаких обязательств для ООО «Сбербанк России».
ОБЩИЕ УСЛОВИЯ РАБОТЫ	Настоящий документ является частью пакета документов, предоставляемых в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о персональных данных, и не может рассматриваться как самостоятельный документ. Настоящий документ не является публичной офертой и не создает никаких обязательств для ООО «Сбербанк России».

[illegible]