

Заключение эксперта
от 27.05.2024г
об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения,
расположенного по адресу:
Самарская область, г. Тольятти,
Автозаводский район,
ул. Автостроителей, 84А.

Заказчик:
Финансовый управляющий
Вагнер Екатерины Романовны
Манойлова Евгения Александровна

Исполнитель: оценщик Трушина Любовь Ивановна

Дата составления отчета: 27.05.2024г.

Дата определения стоимости: 27.05.2024г.

Тольятти 2024 г.

Оглавление

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	3
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ	3
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТЕ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ЭКСПЕРТИЗЫ	5
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЭКСПЕРТА	5
6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	5
7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ,	6
ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ЗАКЛЮЧЕНИИ	6
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	6
9. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	7
9.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	7
9.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ	7
9.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ	7
9.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	8
11. АНАЛИЗ РЫНКА	9
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ЭССЛЕДОВАНИЯ	9
11.1.2. Политическая и социально-экономическая ситуация в Самарской области в 2023 г.	11
11.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО УНИВЕРСАЛЬНЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ,	12
РАСПОЛОЖЕННЫМ В АВТОЗАВОДСКОМ РАЙОНЕ Г.ТОЛЬЯТТИ	12
11.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ	13
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	13
11.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	15
11.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ЭКСПЕРТИЗЫ	16
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	16
12.1 ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	16
12.2. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	16
12.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	17
12.3. 1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ	17
12.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ	22
13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	22
13.1 ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ	23
14. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	28
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
15.1 ПРОВЕРКА РАСХОЖДЕНИЯ МЕЖДУ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОЦЕНКИ КАЖДОГО ПОДХОДА	34
15.2 СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	36
16. ИНФОРМАЦИОННАЯ БАЗА	38
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ФОТОМАТЕРИАЛЫ	38
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПОЛУЧЕННОЙ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ	41
ИНФОРМАЦИИ	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ	42

1. Краткое изложение основных фактов и выводов

Таблица 1

<i>Сведения о проведении оценки</i>	
Заказчик экспертизы	Финансовый управляющий Вагнер Екатерины Романовны Манойлова Евгения Александровна
Предполагаемое использование результатов экспертизы и связанные с этим ограничения:	Формирование начальной цены аукциона при продаже объекта оценки в рамках конкурсного производства. Использование результатов оценки по иному назначению не допустимо.
Основание для проведения Оценщиком оценки	ДОГОВОР № 05/24 от 12.04.2024 на проведение экспертизы
<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект исследования	Нежилое помещение. Кадастровый номер — 63:09:0101150:11507. Этаж — 1 эт. Площадь — 46 м ² Адрес: Самарская область г. Тольятти, ул. Автостроителей 84А комнаты 134,135,136,137,138 Права на объект оценки: Собственность.
Оцениваемые права	Собственность, общая долевая собственность
Текущее использование объекта	Эксплуатируются по назначению
Ограничения по использованию	Ипотека
Балансовая стоимость объектов, руб	Не предусмотрена
<i>Даты</i>	
Дата составления отчета	17.02.2024
Дата определения стоимости объекта экспертизы	17.02.2024
<i>Сведения об оценке стоимости</i>	
Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта экспертизы на дату определения стоимости объекта экспертизы, руб.	4 269 653 (ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ДВЕСТИ ШЕСТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ТРИ) РУБЛЯ
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Эксперт не могут использовать настоящее Заключение (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Экспертом.

Таблица 2. Анализ достаточности и достоверности использованной информации

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии правоустанавливающих и технических документов сняты Заказчиком самостоятельно с оригиналов указанных документов. Обязанность по доказательству достоверности информации, указанной в документах, лежит на Заказчике.
Информация о виде и объеме прав на Объект исследования	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на объекты оценки, содержащаяся в документах, подтверждающих существующие права на них (Реквизиты документов приведены выше, копии приведены в Приложении к настоящему отчету).
Сопоставление данных об Объекте исследования	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов, характеристикам объектов, отраженным в представленных документах. Из чего сделано заключение о достоверности предоставленной технической документации.
Установление данных об обременении	В связи с предполагаемым использованием результатов оценки, оценка права собственности на объекты оценки проведена, не учитывая какие-либо ограничения (обременения) этих прав. (ипотека)

2. Информация, содержащаяся в задании на проведение экспертизы

Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта исследования (п.1 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ - ФСО IV).

Таблица №3

№	Информация в задании на оценку	Источник требования	Содержание
1	Объект экспертизы, включая права на объект исследования	Пп1.п3. ФСО IV	Нежилое помещение. Кадастровый номер — 63:09:0101150:11507. Этаж — 1 эт. Площадь — 46 м ² Адрес: Самарская область г. Тольятти, ул. Автостроителей 84А комнаты 134,135,136,137,138 Права на объект оценки: Собственность.
2	Состав объекта экспертизы с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	П.8 ФСО №7	Нежилое помещение. Кадастровый номер — 63:09:0101150:11507. Этаж — 1 эт. Площадь — 46 м ² Адрес: Самарская область г. Тольятти, ул. Автостроителей 84А комнаты 134,135,136,137,138 Права на объект оценки: Собственность.
3	Права, учитываемые при оценке объекта экспертизы, ограничения, обременения этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	П.8 ФСО №7	Ипотека. В связи с предполагаемым использованием результатов экспертизы, оценка права собственности на объект экспертизы проведена, не учитывая какие-либо ограничения (обременения) этих прав. (ипотека)

4	Цель оценки	пп.2п.3 ФСО IV	Формирование начальной цены аукциона при продаже объекта оценки в рамках конкурсного производства. Использование результатов оценки по иному назначению не допустимо.
5	Вид стоимости	Пп 4.п3 ФСО IV	Рыночная стоимость наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.
6	Дата оценки	пп.5п.3 ФСО IV	17.02.2024
7	Специальные допущения	пп.6п.3 ФСО IV	отсутствуют
8	Иные существенные допущения	пп.6п.3 ФСО IV	Оценка осуществляется, исходя из допущения о том, что объекты оценки имеют уровень состояния внутренней отделки «Удовлетворительное»
9	Ограничения оценки	пп.7п.3 ФСО IV	Отсутствуют
10	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	пп.8п.3 ФСО IV	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении шести месяцев с даты составления отчета. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Оценщиком.
11	Указание на форму составления отчета об оценке	пп.9п.3 ФСО IV	Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.
12	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	пп.1п.4 ФСО IV	Инвентаризация имущества Вагнер Екатерины Романовны Опись проведена в рамках дела о банкротстве №А55-27451/2023. В ходе анализа информации, представленной должником, ответов на запросы регистрирующих органов и осмотра помещений. Сведения из Единого государственного реестра от 11.07.2023г.
13	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	пп.2п.4 ФСО IV	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
14	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	пп.3п.4 ФСО IV	Участники сделки купли-продажи
15	Формы представления итоговой стоимости	пп.4п.4 ФСО IV	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. В связи с предполагаемым использованием результатов оценки и связанных с этим ограничениями, после проведения процедуры согласования не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость объекта оценки (п. 30 ФСО 7).
16	Специфические требования к отчету об оценке	пп.5п.4 ФСО IV	Отсутствуют
17	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с	пп.6п.4 ФСО IV + п.9 ФСО 7.	Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)

ФСО		
-----	--	--

3. Сведения об Эксперте

Эксперт - оценщик Трушина Любовь Ивановна, имеет образование и право на ведение оценочной деятельности на территории РФ по следующим работам: оценка стоимости движимого и недвижимого имущества; машин, оборудования и транспортных средств; интеллектуальной собственности; предприятия как имущественного комплекса (бизнеса).

Сведения о страховании:

Аттестаты по направлениям оценочной деятельности

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022212-1 от 18.06.2021.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 024125-2 от 08.07.2021.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 029115-3 от 06.09.2021.

Дополнительно прошла повышение квалификации по профессиональной программе "Судебная экспертиза".

Сведения о членстве:

Оценщик является членом некоммерческой организации Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков. Сокращенное наименование на русском языке – СМАО, свидетельство о членстве № 2078 от 7 марта 2008 года. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8 А.

Стаж работы в оценочной деятельности: с 25.06.2006

Сведения об осуществлении оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой:

Частная практика осуществляется.

Место нахождения, реквизиты Эксперта:

Трушина Любовь Ивановна. ИНН 632101303201. Паспорт: серия 36 11 № 567441, выдан 24.02.2012 Отделом УФМС России по Самарской области в Автозаводском районе г. Тольятти. Почтовый адрес: 445044. Самарская область, г. Тольятти, ул. Офицерская д.19 кв.30. т.89171279068. Эл.почта: ltrushina@yandex. Телефон 89021838145.

Копии свидетельств о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, полиса страхования гражданской ответственности, а также документы, подтверждающие получение профессиональных знаний Оценщика, приведены в Приложении данного Отчета.

4. Сведения о Заказчике экспертизы

Заказчик. Индивидуальные данные Заказчика:

Таблица №4

Информация о финансовом управляющем	
Ф.И.О. финансового управляющего	Манойлова Евгения Александровна
Адрес направления корреспонденции	Самарская область, г.Самара, Осипенко д. 2Б, кв.10.
Наименование СРО, членом которой является финансовый управляющий	Ассоциация "Краснодарская межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Единство" ИНН 2309090437
Местонахождение СРО	350007, Краснодарский край, гор. Краснодар, ул. Кубанская Набережная, д. 1/0.

5. Сведения о независимости Эксперта

Эксперт не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Эксперт не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

Эксперт не имеет в отношении Объекта исследования вещных или обязательственных прав вне договора;

Размер оплаты Эксперту за проведение оценки Объекта исследования не зависит от итоговой величины стоимости Объекта исследования, указанной в настоящем Заключении.

6. Сведения о внешних организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались.**

7. Стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации, применяемые в Заключении

Настоящий Заключении выполнено в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (25 сентября 2014 г.).

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

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости», утвержденные решением Совета Партнерства «СМАО» 15 августа 2008 года, протокол № 78.

8. Описание объекта исследования

Фактическое использование объекта на момент осмотра: офис. Помещения расположены на 1 этаже жилого дома.

Местоположение на карте Автозаводского района

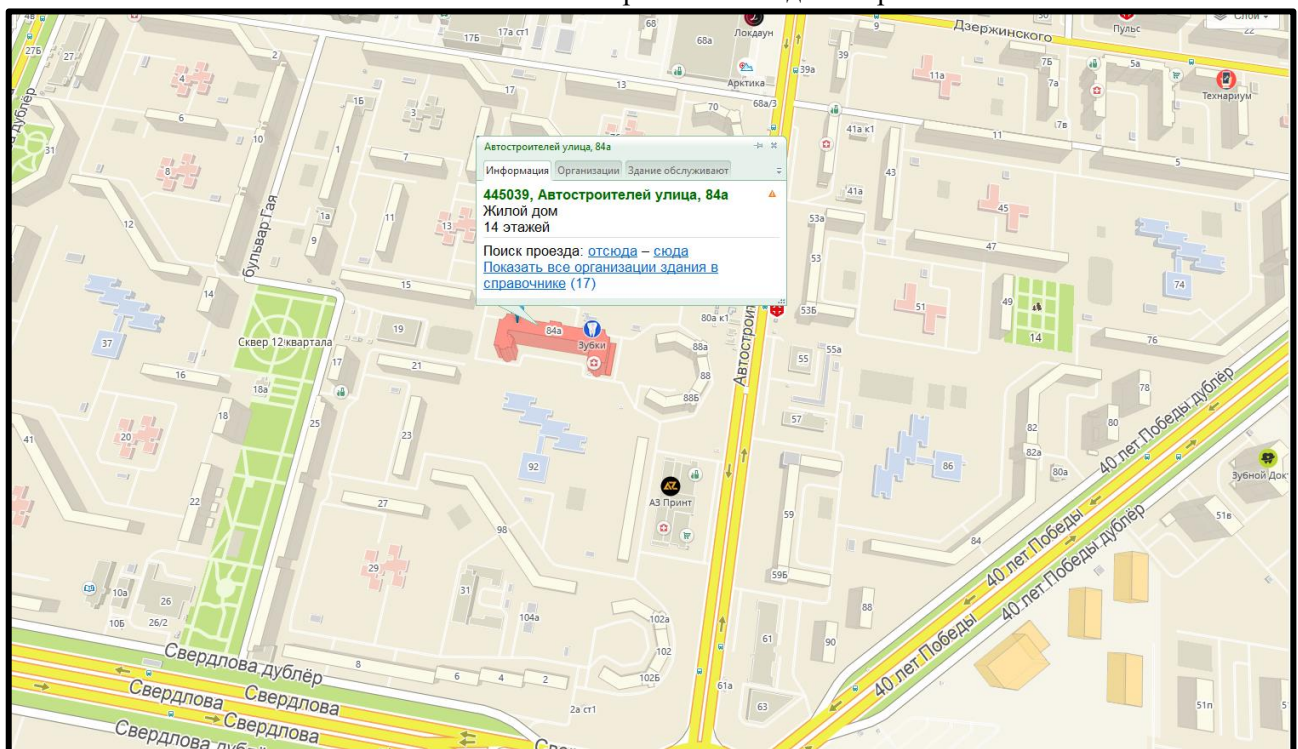


Рис.1

О доме

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1

Год постройки: 2004

Парковка: Подземная / За шлагбаумом во дворе

Этажей в доме: 14

Тип дома: Кирпичный

Двор: Детская площадка / Закрытая территория

Помещение снабжено системой отопления, водоснабжения, канализацией, водостоком, электроосвещением. Внутренняя отделка помещений простая, состояние удовлетворительное. Стены в коридоре - покраска красками ПВХ, Потолок подвесной выполнен из потолочной плитки «армстронг» с точечной подсветкой. Оконные проемы – стеклопакеты. Все оцениваемые помещения находятся в удовлетворительном, рабочем состоянии.

Кадастровая стоимость объекта исследования: 1428064.94 руб

Анализ состава прав собственника на объект исследования

У правообладателя полностью в установленном порядке зарегистрированы права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Самарской области на нежилые помещения.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Данные по земельному участку не предоставлены.

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

9.1. Специальные допущения

В связи с предполагаемым использованием результатов экспертизы, оценка проведена, не учитывая какие-либо ограничения (обременения) прав.

9.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

В связи с предполагаемым использованием результатов оценки и связанных с этим ограничениями, после проведения процедуры согласования не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость объекта оценки (п. 30 ФСО 7).

Оценка осуществляется без учета стоимости земельного участка.

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки приводится оценщиком на дату оценки.

Описание объектов оценки приводится оценщиком на основе информации, предоставленной Заказчиком, подписанной уполномоченным на то лицом и заверенной в установленном порядке.

Анализ рынка объектов оценки и сведения об объектах аналогах, а также иная информация, приведена по состоянию на дату оценки.

Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.

Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как достоверные и в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Эксперт не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации Заказчика, считаются достоверными.

Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.

Сделанное Экспертом заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.

Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Эксперта.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

9.3. Прочие допущения

В предложениях о продаже или сдаче в аренду сопоставимых объектов не указывается доля площадей общего пользования, обеспечивающие жизнь объекта в целом. Оценщик самостоятельно не определял процент доли мест общего пользования в представленных предложениях, Оценщик при оценке исходил из предположения (допущения), что вся указанная площадь объектов-аналогов относится к основной площади.

Если в объявлении о предложении к продаже объекта-аналога в графе "адрес" указывается улица города, обладающая хорошей или отличной транспортной доступностью, то Оценщик допускает, что объект-аналог обладает хорошей или отличной транспортной доступностью.

В случае если в предложении о продаже или сдаче в аренду сопоставимого объекта отсутствовала информация о какой-либо его характеристике, являвшейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходил из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта оценки.

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Экспертом при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Экспертом самостоятельно без согласования с заказчиком.

9.4. Ограничения оценки

Ни Заказчик, ни Эксперт не могут использовать настоящее Заключение (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Экспертом

Оценка проведена без учета НДС. В рамках настоящего Отчета все полученные результаты не включают налог на добавленную стоимость (далее - НДС). Если в объявлении о продаже аналогов не указано наличие/ присутствие НДС, Оценщик исходил из предположения, что предложения к продаже не содержат НДС.

10. Анализ наиболее эффективного использования объекта исследования

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

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. (п.6 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Виды стоимости (ФСО II)»)

На практике анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор нескольких возможных вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству;

- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;

- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;

- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки будет максимальной;

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

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. При анализе наиболее эффективного использования выявлено следующее:

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) было установлено, что нежилое помещение имеет назначение – офис.

Физически возможно: физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками объекта оценки. В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза не проводилась. Объект оценки используется по назначению - как нежилое жилое помещение.

Финансово целесообразно: Эксперт не рассматривает иного использования объекта исследования, кроме физически и юридически допустимого.

Вывод: Основываясь на проведенном анализе и, принимая во внимание месторасположение объекта, непосредственное окружение, физические условия и текущее состояние, Эксперт пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта исследования является текущее использование – офисное помещение.

11. Анализ рынка

11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта исследования

11.1.1. Рынок коммерческой недвижимости в 2023 году.

Коммерческая недвижимость 2023: стратегии и точки роста¹

На сессии «Коммерческая недвижимость 2023: стратегии и точки роста» были обсуждены тренды рынка офисов и торговых площадей. Особое внимание было уделено процессу замещения западных ритейлеров в российских ТЦ. Одним из важных акцентов на мероприятии стало «внезапно» ожившее строительство офисных комплексов.

Модератор сессии, основатель и управляющий партнер компании RR Денис Колокольников задал тон дискуссии оптимистичным введением в тему.

«За последние годы было высказано много опасений насчет рынка коммерческой недвижимости. В пандемию говорили, что офисы больше не будут нужны, а электронная торговля «убьет» классические торговые центры. Однако эти ожидания не сбылись. Более того, в этом году будет зафиксирован рекордный объем сделок с коммерческой недвижимостью на более 450 млрд рублей. Это в разы превышает показатели прошлых лет. Офисы заполняются и хорошо продаются. Торговые центры успешно проводят ротацию ритейлеров, заменяя ушедшие западные компании. Коллапса не произошло. Сектор коммерческой недвижимости показывает солидный запас устойчивости», — отметил Денис Колокольников.

«Было бы ошибкой не похвалиться: Газпромбанк недавно закрыл крупнейшую сделку в истории рынка коммерческой недвижимости России. Это 2,3 млн квадратных метров торговых площадей», — так начал свое выступление директор направления «Строительство и недвижимость» аналитического департамента Центра экономического прогнозирования Газпромбанка Владислав Фадеев. В октябре Газпромбанк закрыл сделку по покупке у владевшей IKEA в России шведской компании Ingka Centres 14 торговых центров «Мега». В дальнейшем эксперт остановился на обсуждении текущей ситуации на рынке торговых площадей и прогнозах развития ситуации. Как же обстановка на нем выглядит с точки зрения банкира?

«В 2023 году именно торговые центры делают погоду на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость. По итогам года объем сделок с ними превысит 300 млрд рублей. Это рекордная цифра, — отметил Вячеслав Фадеев. — Причина такой активности: форсированный выход иностранных игроков из российских активов. Соответственно, для нас — это шанс купить качественные торговые центры по выгодным ценам». На сделки с иностранцами приходится две трети сделок, и если их убрать, то получилась бы привычная активность рынка.

Если говорить о прогнозе, по мнению банкира, он достаточно позитивный — особенно для небольших торговых центров. «В Москве вакантность в них снизилась до 10%, а в ближайшей перспективе уменьшится до 8%. В Санкт-Петербурге ожидаем снижение вакантности до 5-6%, — отметил Фадеев. — В больших торговых центрах ситуации сложнее. Посещаемость в них еще намного ниже, чем в 2019 году. В целом банк готов кредитовать проекты, связанные с небольшими ТЦ».

«Большие торговые центры в Москве вряд ли в ближайшее время будут строиться. Мы не видим для этого условий и соответствующего потребительского спроса. Зато есть потенциал для возведения небольших районных центров площадью 15-30 тысяч квадратных метров, — согласилась с Вячеславом Фадеевым директор по управлению и развитию группы объектов компании Mall Management Group Алина Стрелкова. — Наша компания возводит, например, “Кузьминки мол”. Строительство небольших торговых центров стимулируется и новым законом правительства Москвы, который поощряет создание рабочих мест и, соответственно, возведение объектов коммерческой недвижимости. Ради этой льготы девелоперы, занимающиеся строительством жилья, сейчас начали работать и над ТЦ».

«В целом торговые центры разделились на две группы: успешные, то есть с удачным местоположением в хороших районах, и “остальные”. В первых почти нулевая вакантность. Например, нет пустых помещений в “Авиапарке”, — отметила Алина Стрелкова. Достаточно удачно в сильных торговых центрах прошла ротация арендаторов. Правда, мы ожидали, что уходящих западных ритейлеров заменят китайские и турецкие компании, но на их место пришли российские бренды. И мы видим, что у Lime показатели не хуже, чем у Zara. А Gloria Jeans не слабее H&M».

Денис Колокольников отметил, что совсем недавно на торги была выставлена «Ривьера» — один из самых качественных торговых центров Москвы. Коммерческий директор управляющей компании «ТРАСТ Недвижимость» Елизавета Столярова, рассказала о проведенной реконцепции «Ривьеры». Благодаря ей за год удалось снизить уровень вакантности с 19% до 6%.

«Интересно, что в последнее время мы увидели спрос со стороны арендаторов на площади больших форматов. Так, ритейлер Lime вместо привычного магазина площадью в 350 кв.м. открыл пространство

¹ <https://forum-repa.ru/blog/kommercheskaja-nedvizhimost-2023-strategii-i-tochki-rosta/>

в 2700 “квадратов”, то есть расширился в 8 раз. В большинстве существующих торговых центров получить такое крупное пространство невозможно», — отметила Елизавета Столярова. Также важно отметить, что в последние непростые три года «Ривьера» почти «просела» по посещаемости за счет мощного сегмента развлечений.

Генеральный директор Global Vision Елена Елизарова на примере двух самарских торговых центров «Амбар» и Letuot, которыми управляет ее компания, рассказала о региональном рынке торговых площадей. Посещаемость торговых центров в Самаре, как и в целом по стране, значительно (на 17%) снизилась по сравнению с 2019 годом. Однако товарооборот в проектах города уже выше, чем три года назад. В некоторых ТЦ, например, в «Амбаре» резко вырос средний чек — на 23%.

Главный процесс, проходящий в торговых центрах, — это замена ушедших западных ритейлеров. В целом, в «Амбаре» он уже завершается, а вакантность снизилась до 11%. Место европейских и американских арендаторов заняли турецкие и, в первую очередь, российские ритейлеры: Gloria Jeans, «Снежная королева», универмаг отечественных дизайнеров SLAVA. Елена Елизарова подчеркнула необычный нюанс: заменив крупных и известных западных ритейлеров владельцы торгового центра даже выиграли.

«Те 6% с оборота, которые платили крупные западные ритейлеры, были недостаточны для Самары. Российские ритейлеры, которые их заменили, вносят фиксированную арендную плату, так что с точки зрения коммерции мы выиграли», — объяснила Елена Елизарова.

Особое внимание эксперт уделила новому типу арендаторов торговых центров — термальным комплексам. В Letout сейчас заканчивается строительство крупнейшего в России подобного объекта — «Самарские термы». В процессе строительства из-за подорожания материалов и ряда других факторов его стоимость серьезно увеличилась: с 700 млн рублей до 1,2 млрд рублей. Однако расчеты показывают, что окупаемость терм все равно оказывается весьма интересной для инвестора — 4-6 лет. Планируется, что средний чек составит 800-1000 рублей на человека. Дневная посещаемость — 3-4 тысячи человек в «не-сезон» и 6-8 тысяч человек в сезон.

«Город стимулирует застройщиков жилья возводить офисные помещения, чтобы создать рабочие места. Чем дальше от центра, тем выше льгота. Но есть риск, что во всем этом присутствует элемент пирамидальности. Ведь в какой-то момент офисы от застройщиков и частных инвесторов выйдут на рынок», — предположил Денис Колокольников, предваряя дискуссию об офисном рынке. Однако сейчас риски кажутся незначительными.

«Рынок офисов изменился. Классическая схема предполагала, что девелопер строит офис, владеет им и сдает в аренду. Сегодня офисные центры часто распродают на этапе строительства в розницу небольшими лотами, и это в корне меняет экономику офисного строительства. По такой схеме строить офисы становится выгодным», — говорит заместитель генерального директора STONE Виктория Васильева.

Экономика офисного строительства на примере объектов STONE сейчас выглядит так: 60% помещений покупается инвесторами, остальное — конечными пользователями. Рост цены для инвесторов на этапе строительства может составить до 40-50%. Офисное здание часто имеет мелкую нарезку: до 30% помещений отличаются небольшой площадью — до 150 квадратных метров. Это сделано для минимизации чека сделок для частных инвесторов. Небольшие лоты площадью 50-150 квадратных метров в классе А сегодня остаются в дефиците. На их долю приходится менее 1% от общего свободного предложения офисов в аренду.

Офисы могут продаваться по цене от 300 тысяч рублей за квадратный метр, а сдать такое помещение можно по ставке примерно 38 тысяч рублей за квадратный метр в год. В целом ценообразование ориентируется на то, чтобы инвесторы могли получать доходность, исходя из 10-11% годовых. Но стоит помнить, что кроме затрат на покупку помещения, в небольших лотах лучше делать отделку для увеличения ликвидности. Спрос на покупку офисов сегодня весьма велик. По данным STONE, в строящихся бизнес-центрах класса А со сдачей до 2025 года продано 60% площадей.

«Важно, что на наших глазах происходит пересмотр понятия офис. Здание — это теперь не офисная коробка. В приоритете — тема “здорового” офиса. На работе человек проводит около трети дня, и потому продуктивность зависит от качества пространства. В новых офисных центрах на другом уровне решены вопросы качества воздуха, освещения, “термального здоровья”, безопасности», — говорит Виктория Васильева.

Тема “здорового” офиса была развита и в выступлении руководителя управления коммерческой недвижимости компании Forma Евгении Борзовой. Forma реализует сегодня три проекта с офисными помещениями: PORTA, Republic и Soul.

«В этих проектах мы постарались использовать инновационные решения лучших западных офисов и предложить что-то новое. Сделать чуть больше, подумав, а что лично мы хотим от офиса», — говорит Евгения Борзова.

Так, в проекте PORTA появились уличный амфитеатр, огромное дизайнерское лобби с кафе, зарядки для электромобилей, душевые кабины, комнаты отдыха, новейшие системы вентилирования и обеззара-

живания. FORMA даже создала свой внутренний стандарт для высококлассных офисов — Workplace, считая, что существующие системы классификации офисов на здания класса А, В, С и D безнадежно устарели, а новые строящиеся офисные центры намного превосходят премиальные объекты прошлого.

Давая прогнозы на будущее, Вячеслав Фадеев отметил: «2022-й и 2023-й годы были временем хаоса и бурления. Следующий год станет этапом поиска нового баланса. На складском рынке мы видели бум, на рынке торговых центров — замещение ушедших западных ритейлеров, а на офисном — восстановление спроса. В хороших торговых объектах мы наблюдаем нынешнюю низкую базу и высокий потенциал для роста. Но я критически смотрю на офисный рынок Москвы, так как формируется значительный навес новых офисов от жилых девелоперов и частных инвесторов, купивших такие помещения».

Главный риск рынка связан сегодня с высокой ключевой ставкой Центробанка. Чем дольше она будет удерживаться, тем более негативное влияние это будет оказывать на рынок коммерческой недвижимости.

11.1.2. Политическая и социально-экономическая ситуация в Самарской области в 2023 г.²

В 2023 году экономика Самарской области развивается в условиях сохраняющихся санкционных ограничений. Несмотря на это, она демонстрирует устойчивость и адаптацию к изменившимся реалиям. Большинство показателей социально-экономического развития региона имеют позитивную динамику (таблица 1), превышающую среднероссийские темпы.

Таблица 5

Динамика основных показателей социально-экономического
развития Самарской области
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	Значение показателя	
	2022 год	январь – август 2023 года
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	96,6	108,1
Индекс промышленного производства	96,8	108,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	122,2	102,8 ³
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал	100,2	100,2 ¹
Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	100,3	98,6
Индекс потребительских цен на товары и услуги (к декабрю предыдущего года)	112,7	104,0
Индекс физического объема оборота розничной торговли	94,5	106,4
Индекс физического объема платных услуг населению	105,2	104,2
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника	114,3	116,4 ²
Реальная заработная плата	100,1	109,8 ²
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,5	106,9 ¹

Одной из важнейших тенденций в текущем году является возобновление роста в промышленном комплексе, связанное с увеличением объемов производства в обрабатывающем секторе и добыче полезных ископаемых. Продолжается рост инвестиционной активности. В положительной зоне находятся показатели развития малого и среднего предпринимательства, растет грузооборот предприятий транспорта. Увеличение заработной платы, реальных доходов и кредитной активности населения позитивно сказывается на восстановлении потребительского спроса. Вместе с тем за прошедший период текущего года произошло снижение объемов строительных работ и жилищного строительства. Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе – августе 2023 года по сравнению с соответствующим периодом 2022 года составил 108,1%, что выше, чем в целом по Российской Федерации (104,2%). При этом по данному показателю полностью компенсирован спад 2022 года (январь – август 2023 года к январю – августу 2021 года – 103,3%).

Прогнозируется, что до конца текущего года продолжится наращивание потребительского и инвестиционного спроса. Этому будет способствовать реализация государственной политики, направленной на социальную поддержку населения, снижение уровня бедности, обеспечение устойчивого и эффективного функционирования рынка труда, структурную перестройку и модернизацию экономики, повышение технологического суверенитета страны. Также важным фактором станет повышение финансовой устойчивости предприятий: по оценке, в 2023 году прибыль прибыльных организаций увеличится по сравнению с 2022 годом на 7,6% и составит 446,9 млрд. рублей.

С учетом сложившихся тенденций и факторов экономического роста за 2023 год объем валового регионального продукта (далее – ВРП) в номинальном выражении может увеличиться на 8,4% к предыдущему году и составить 2 514,2 млрд. рублей (в расчете на душу населения – 802 тыс. рублей). В сопоста-

² https://samgd.ru/committee_list/x1521/lawmaking/bjudzhet_i_bjudzhetnoe_ustrojstvo/303008/

³ Данные за январь – июнь 2023 года.

² Данные за январь – июль 2023 года.

вимых ценах прогнозируется рост показателя на 5,3%, что выше, чем в целом по Российской Федерации (индекс физического объема валового внутреннего продукта оценивается в размере 102,6 – 102,8%). Такая динамика развития позволяет компенсировать падение экономики области в 2022 году и выйти на докризисный уровень (2023 год к 2021 году – 102,1%), а также превысить допандемийный уровень (2023 год к 2019 году – 101,2%).

Экономический рост будет обеспечен за счет ожидаемого увеличения валовой добавленной стоимости (в сопоставимых ценах) в таких видах экономической деятельности, как обрабатывающие производства, торговля, транспортировка и хранение, деятельность в области информации и связи, деятельность гостиниц и предприятий общественного питания, деятельность профессиональная, научная и техническая, деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги, отрасли социальной сферы, предоставление прочих видов услуг. В указанных сферах экономики будет произведено более 55% всего объема ВРП региона. Вместе с тем произойдет снижение валовой добавленной стоимости (в сопоставимых ценах) в сельском хозяйстве, строительстве, электроэнергетике, водоснабжении и утилизации отходов, сфере операций с недвижимым имуществом.

11.2 Анализ фактических данных о ценах предложений по универсальным помещениям, расположенным в Автозаводском районе г.Тольятти

Анализ предложений на рынке недвижимости основывается на информации базы данных по недвижимости «Волга-Инфо» ИС «IRel» (Юр.адрес: 445046, Самарская обл, г.Тольятти, ул. Лизы Чайкиной 23-104 www.volga-info.ru тел/ф (8482) 36-36-05, 36-68-42)

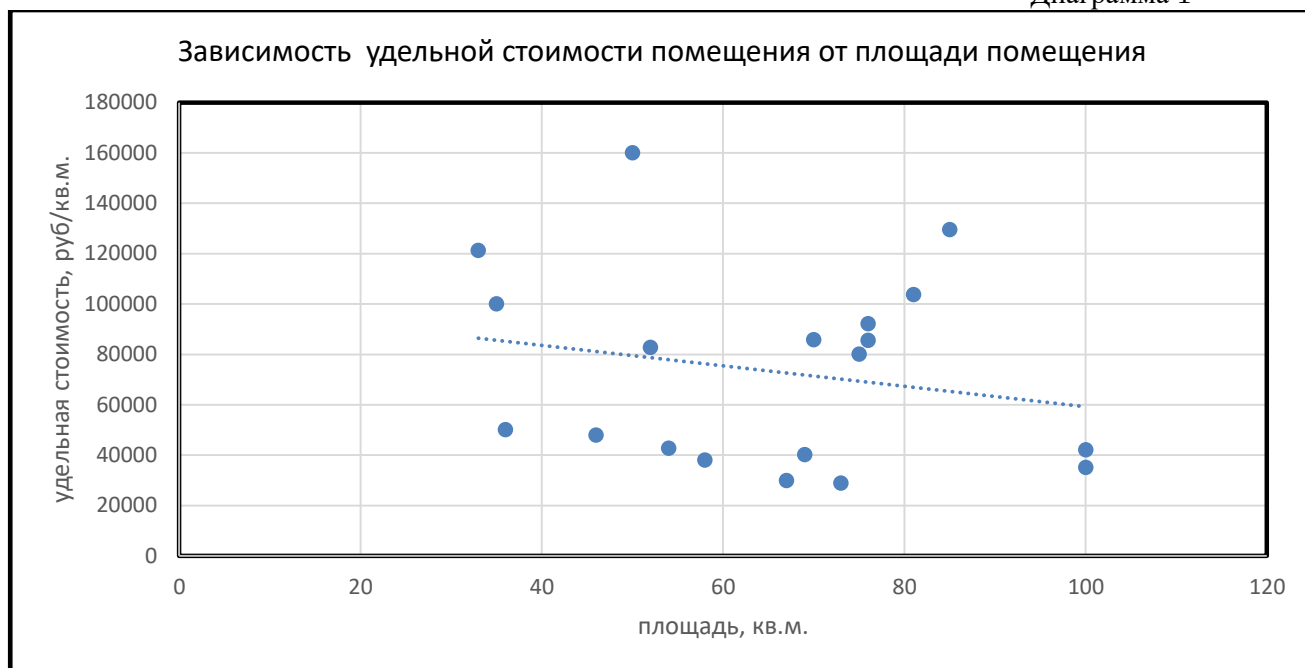
Таблица №6

Тип сделки	Адрес	Площадь	Цена	Фирма
ПродажаТргОфс\Универсальное	Автозаводский 17А кв.\40 лет Победы 15Е Фотографии	0-85	11000р	Волж.проспект 89023775200
ПродажаТргОфс\Офис	Автозаводский 11А кв.\Жукова 58А Фотографии	0-81	8400р	ЭкономИнвест 36-70-76
ПродажаТргОфс\Универсальное	Автозаводский 18 кв.\Офицерская 4А Фотографии	1-50	8000р	Советник + 79-25-13
ПродажаТргОфс\Универсальное	Автозаводский 17А кв.\40 лет Победы 5Г Фотографии	0-76	7000р	Счастливый дом 41-71-67
ПродажаТргОфс\Универсальное	Автозаводский 17А кв.\40 лет Победы 5 Фотографии	0-76	6500р	ФЛ 89278917335 89278917335
ПродажаТргОфс\Универсальное	Автозаводский 11А кв.\Жукова 52 Фотографии	0-70	6000р	ТСЗ 70-18-19
ПродажаТргОфс\Офис	Автозаводский 17А кв.\40 лет Победы 5Б Фотографии	0-75	6000р	ЭкономИнвест 36-70-76
ПродажаТргОфс\Офис	Автозаводский 12 кв.\Автостроителей 84А Фотографии	0-52	4300р	Атриум 48-55-22
ПродажаТргОфс\Офис	Автозаводский 15 кв.\Автостроителей 50А Фотографии	0-100	4200р	ФЛ 61-15-09 61-15-09
ПродажаТргОфс\Офис	Автозаводский 17А кв.\40 лет Победы 15 Фотографии	0-33	3999р	Патриот 61-37-37
ПродажаТргОфс\Универсальное	Автозаводский 19 кв.\70 лет Октября 38 Фотографии	0-100	3500р	Тольятти плюс 61-93-81
ПродажаТргОфс\Офис	Автозаводский 17 кв.\40 Лет Победы 38	0-35	3500р	ФЛ 28-90-23 28-90-23
ПродажаТргОфс\Офис	Автозаводский 12 кв.\Гая б-р	0-69	2770р	Чайка 53-00-01

	19Фотографии			
ПродажаТргОфс\Универсальное	Автозаводский 17 кв.\40 лет Победы 50БФотографии	0-54	2300р	Инстанта 62-03-77
ПродажаТргОфс\Офис	Автозаводский 18 кв.\Автостроителей 2Фотографии	0-46	2200р	ФЛ 89608397455 89608397455
ПродажаТргОфс\Универсальное	Автозаводский 12 кв.\Дзержинского 17А	0-58	2200р	Навна Консультант 21-86-86
ПродажаТргОфс\Универсальное	Автозаводский 19 кв.\70 лет Октября 56Фотографии	0-73	2100р	Риэлтор 89033338099
ПродажаТргОфс\Офис	Автозаводский 18 кв.\Офицерская 15	0-67	2000р	Волж.проспект 89023775200
ПродажаТргОфс\Универсальное	Автозаводский 17 кв.\70 лет Октября 5АФотографии	0-36	1800р	Изба 89278931785

На диаграмме 1 показана зависимость стоимости торгово-офисных помещений в Автозаводском районе г.Тольятти (от 10 до 100 кв.м.) от площади. Из графика видно, что помещения, площадью от 35 кв.м. до 100 кв.м. находятся в диапазоне 28767 руб за один квадратный метр до 160000 руб. за квадратный метр. Средняя стоимость 73392 руб/кв.м. Количество объектов – 19 ед. На графике построена линия тренда, которая наглядно показывает тенденцию изменения цены. Элемент технического анализа представляет собой геометрическое изображение значений анализируемых показателей (площадь и удельная стоимость). Из графика видно, что удельная стоимость торгово-офисных помещений имеет зависимость от их площади. Чем больше площадь помещения, тем ниже цена предложений.

Диаграмма 1



○ **Рынок аренды универсальных помещений** достаточно развит. Разброс средних значений в районе расположения объекта оценки составляет по минимальному показателю 500 руб/кв.м. по максимальному показателю 1000 руб/кв.м.

11.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Существует множество различных факторов, которые влияют на ценообразование. Один фактор может оказать влияние таким образом, что стоимость квадратного метра незначительно возрастет, а другой поднимет цену в разы. На основании данных анализа предложений коммерческой недвижимости (база данных «iReal») в районе дислокации рассматриваемого объекта, следует, что на ставку продажи оказывают влияние следующие ценообразующие:

- Передаваемые имущественные права
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
- Условия продажи
- Условия рынка
- Вид использования (класс объекта)
- Местоположение / Транспортная доступность (выход на красную линию)
- Фактор масштаба
- Тип объекта (Отдельно стоящее или встроенное)
- Этаж расположения
- Состояние объекта.

Таблица №7 Интервалы значений ценообразующих факторов

№ пп	Ценообразующий фактор	Значения ценообразующих факторов	Интервалы значений этих факторов/ коэффициенты/ руб./%																																		
Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н) Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства Территория: Самарская область																																					
1	Передаваемые имущественные права	Для потенциального инвестора большую ценность представляют объекты, в состав которых входит земельный участок (правовой статус собственности)	Параметры объекта оценки и объектов аналогов сопоставимы, корректировка не применяется																																		
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты, условия кредитования, иные условия	Все платежи по сопоставимым объектам должны осуществляться в денежных средствах специальных условий финансирования (взаимозачет, бартер, вексель). Расчет корректировки зависит от сущности финансовых договоренностей. Информация о нетипичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует																																		
3	Условия продажи	Нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия	Оценщиком в расчетах 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»																																		
4	Условия рынка	Изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия	Цены продаж меняются с течением времени. В настоящем отчете для расчетов используются предложения актуальные на дату оценки, поэтому не применяется коэффициент перехода с даты продажи к дате оценки. <table><tr><th rowspan="2">Активный рынок (Рыночные данные)</th><th rowspan="2">Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><th>Мин</th><th>Макс</th><th>Мин</th><th>Макс</th></tr><tr><td colspan="6">Аренда</td></tr><tr><td>Скидка на торг (уторговывание)</td><td>3.80%</td><td>0.00</td><td>6.60</td><td>0.00</td><td>12.80</td></tr><tr><td colspan="6">Продажа</td></tr><tr><td>Скидка на торг (уторговывание)</td><td>10.70%</td><td>0.00</td><td>19.90</td><td>0.00</td><td>26.00</td></tr></table>	Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал		Мин	Макс	Мин	Макс	Аренда						Скидка на торг (уторговывание)	3.80%	0.00	6.60	0.00	12.80	Продажа						Скидка на торг (уторговывание)	10.70%	0.00	19.90	0.00	26.00
		Активный рынок (Рыночные данные)				Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал																												
Мин	Макс		Мин	Макс																																	
Аренда																																					
Скидка на торг (уторговывание)	3.80%	0.00	6.60	0.00	12.80																																
Продажа																																					
Скидка на торг (уторговывание)	10.70%	0.00	19.90	0.00	26.00																																
5	Вид использования (класс объекта)	Учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в г. Тольятти оценщиком принята за основу следующая классификация: административное (офисно-торговое), жилое, производственно-складское, многофункциональное	Для оценки выбраны аналоги, информация об использовании которых отражена в публичных офертах. Поскольку аналоги соответствуют выбранному сегменту рынка, данный фактор в настоящей оценке не оказывает влияния на стоимость																																		
6	Местоположение	Возможна корректировка рыночной стоимости 1 кв.м объектов исходя из степени привлекательности объектов для потенциального использования с точки зрения их местоположения.	Для оценки выбраны аналоги, расположенные в Автозаводском районе г.Тольятти в окружении жилой застройки. Поскольку аналоги соответствуют выбранному сегменту рынка, данный фактор в настоящей оценке не оказывает влияния на стоимость.																																		

№ пп	Ценообразующий фактор	Значения ценообразующих факторов	Интервалы значений этих факторов/ коэффициент/ руб./%						
7	Фактор масштаба	В объявлениях по аренде и продаже зданий указаны максимальные площади, но они могут сдаваться и продаваться частями.	Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Продажа)						
					Объект-аналог				
					Менее 5 кв.м	От 5 до 25 кв.м	От 25 до 500 кв.м	От 500 до 3000 кв.м	Более 3000 кв.м
			Объект оценки	Менее 5 кв.м	1.00	1.14	1.26	1.45	1.73
				От 5 до 25 кв.м	0.88	1.00	1.11	1.27	1.52
				От 25 до 500 кв.м	0.79	0.91	1.00	1.15	1.37
				От 500 до 3000 кв.м	0.69	0.79	0.87	1.00	1.19
Более 3000 кв.м	0.58	0.66		0.73	0.84	1.00			
8	Тип объекта (Отдельно стоящее или встроенное)	Корректировка на тип объекта: переход от цен отдельно стоящих зданий (ОСЗ) — к ценам встроенных помещений (в процентах от цен).	Параметры объекта оценки и объектов аналогов сопоставимы, корректировка не применяется						
10	Состояние объекта	Ремонт и качество отделки влияют на стоимость объекта самым непосредственным образом.	Матрица корректировок (Уровень ремонта (отделки), Активный и неактивный рынок, Аренда)						
					Объект-аналог				
					Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Простая современная отделка по типовым решениям, как правило, в состоянии, не требующем ремонта	Улучшенная современная отделка, не требующая ремонта, как правило, с применением индивидуального проекта	
			Объект оценки	Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	1.00	0.80	0.68	0.58	
				Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	1.25	1.00	0.85	0.73	
				Простая современная отделка по типовым решениям, как правило, в состоянии, не требующем ремонта	1.47	1.18	1.00	0.85	
				Улучшенная современная отделка, не требующая ремонта, как правило, с применением индивидуального проекта	1.72	1.38	1.17	1.00	

11.4. Основные выводы

Удельная стоимость помещений площадью от 35 кв.м. до 100 кв.м. находятся в диапазоне 28767 руб. за один квадратный метр до 160000 руб. за квадратный метр. Средняя стоимость 73392 руб/кв.м.

11.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект экспертизы

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Таблица 8. Определение сегмента рынка объекта исследования

<i>В зависимости от объекта</i>	<i>Назначение</i>	<i>В зависимости от типа операций</i>	<i>В зависимости от способности приносить доход</i>	<i>Первичный или вторичный рынок</i>
Объект капитального строительства	Встроенные нежилые помещения (торгово-офисного назначения) Рынок многофункциональной недвижимости	Продажа	Доходные объекты	Вторичный

Положительное влияние на спрос и предложение в отношении данного объекта может оказывать сочетание таких факторов, как обеспеченность инженерной инфраструктурой, транспортная доступность.

12. Описание процесса оценки

12.1 Объем и этапы исследования

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы (п.1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки» (ФСО III):

1. Согласование задания на оценку заказчиком экспертизы и экспертом, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта исследования.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Осмотр объектов оценки.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
5. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
6. Составление экспертного заключения

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

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

12.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, приведённые в Отчете, для наглядного представления об объекте оценки и не использовались в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

12.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

12.3. 1 Обоснование выбора подходов и методов для оценки

Согласно пп11,12 Федерального стандарта оценки "СТРУКТУРА ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ (ФСО I)":

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. Определение подходов к оценке дано в разделах федерального стандарта «Подходы и методы оценки (ФСО V)». При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

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

Согласно п.III Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V). Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную

полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Таблица № 9 Рассмотрение возможности и целесообразности применения затратного подхода
(п.12 гл.IV ФСО V)

Возможность и целесообразность применения затратного подхода	
1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке	Во многих случаях затратный подход не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам
2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан	В соответствии с абз. «в» п. 24 ФСО-7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объек-

Затратный подход предполагает расчет суммы затрат на замещение всего здания, которая будет характеризовать общую площадь здания, т.е. общую площадь внутренних помещений возведенного строения, включая входную группу, холлы, лестничные проемы, лифтовые шахты, вертикальные вентиляционные шахты, шахты для прокладки труб, кабельные шахты и аналогичные объекты. Выделение из нее стоимости отдельных встроенных помещений повлечет за собой большую погрешность.

Таким образом, корректный расчет суммы затрат на замещение объекта оценки не представляется возможным. В связи с этим, затратный подход не использовался для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего фе-

дерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

Таблица № 10. Рассмотрение возможности и целесообразности применения сравнительного подхода (п. 5 гл. II ФСО V)

<i>Объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки</i>	
1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)	Рынок объекта оценки достаточно активен, характеризуется присутствием достаточного количества предложений на рынке. См. раздел «Анализ рынка»
2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами)	Информация доступна и достоверна. Учитывая ретроспективный характер оценки, эксперт использовал данные об объектах-аналогах, содержащихся в доступных источниках (абз. «а», «в» п.22 ФСО-7), основным из которых является выписка из базы данных по недвижимости ООО «Волга-инфо» ИС «iReal». Указанный источник отвечает требованиям федеральных стандартов оценки, ст. 8 Федерального закона № 73-ФЗ, а именно: все данные об объектах-аналогах, использованные в расчетах, подтверждены. См. раздел «Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов»
3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)	Рыночная ценовая информация актуальная на дату оценки. См. раздел «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений»
4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)	Правилами отбора аналогов для проведения расчетов установлены требования к ним: отобранные для рассмотрения объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (абз. «б» п.22 ФСО-7).

Таблица №11. Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода

<i>Подход к оценке</i>	<i>Метод оценки в рамках подхода к оценке</i>	<i>Обоснование выбора метода оценки / Обоснование отказа от использования метода оценки</i>
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	<i>Применим. Рынок коммерческой недвижимости достаточно развит, цены предложений этих участков наиболее реально отражают их стоимость.</i>

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

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

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется: определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода); прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования; определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка; 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода. При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации.

В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки

дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки; специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Таблица № 12. Рассмотрение возможности и целесообразности применения доходного подхода
(п. 12 гл. III ФСО V)

Возможность и целесообразность применения доходного подхода	
1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка)	Методы доходного подхода подразумевают прогнозирование денежных потоков, генерируемых возводимыми на земельном участке улучшениями. <i>Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода</i>
2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)	В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов. Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости: -принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет); -принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль). Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Рациональное хозяйствование в сфере недвижимости предполагает, прежде всего, обеспечение максимально продуктивного использования объекта недвижимости как экономического ресурса и отыскание путей повышения такого использования. При этом учитывается, что критерии эффективности для доходных объектов должны основываться на параметрах доходности объекта. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. **Доходный подход применялся в данном Отчете.**

12.4. Последовательность определения стоимости объект исследования

Определение величины рыночной стоимости объекта исследования производилось в следующей последовательности:

1. Определение стоимости объекта сравнительным подходом;
2. Определение стоимости объекта доходным подходом;
3. Согласование результатов определения стоимости объекта исследования

(промежуточных результатов оценки) различными подходами и вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки.

Таким образом, для расчета стоимости объекта оценки применены сравнительный и доходный подход.

13. Расчет стоимости сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных объектов. Полученный результат сравнения корректируется исхо-

для из существенных различий между сравниваемыми объектами. При использовании сравнительного подхода оценщиком были проведены следующие действия:

- сбор данных, фотографирование объекта оценки, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках объектов - аналогов, их местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, 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».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчетную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

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

На этапе сбора входящей информации были получены данные о ценах предложения на куплю-продажу объектов, сходных с оцениваемым объектом. Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости. Среди них - базы данных «Волга Инфо» (ООО "Волга-Инфо" Юр.адрес: 445046, Самарская обл, г.Тольятти, ул.Лизы Чайкиной 23-104 www.volga-info.ru тел/ф (8482) 36-36-05, 36-68-42), представленных по состоянию на дату оценки.

Пользователь отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в таблице ниже по тексту настоящего отчета. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Доступ к документам, подтверждающих указанные характеристики аналогов Оценщику не предоставлялся. В результате первоначальной калибровки всего массива предложений к продаже помещений торго-офисного назначения, были отобраны 4объекта – аналогов.

Выборку аналогов Оценщик проводил в соответствии со следующими критериями:

- расположение в жилой зоне Автозаводского района г.Тольятти.
- помещения коммерческого офисно-торгового (универсального) назначения, расположенные на 1 этаже жилого дома.
- дата последнего обновления объявления: до даты оценки, не превышающая типичный срок экспозиции

На рынке существует определённое количество заявок на покупку (спрос) и определённое количество заявок на продажу (предложение). При этом, естественное желание покупателя — купить как можно дешевле, а естественное желание продавца — продать как можно дороже. Стремясь к совершению сделки, продавцы двигаются к цене спроса (при избытке предложения) или покупатели двигаются к цене предложения (при дефиците предложения). Сделка же может произойти лишь тогда, ко-

гда цена предложения совпадет с ценой спроса. Заявка на покупку по рыночной цене начинает исполняться с лучших цен предложения. Совершенно очевидно, что наиболее ликвидными являются объекты с минимальной ценой предложения. «Одним из основополагающих принципов оценки является принцип замещения, который утверждает, что, если в наличии имеются несколько сходных или сопоставимых товаров или услуг, товар (услуга), имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение». Принцип подбора аналогов: наилучшее предложение по наименьшей цене. Т.е. наиболее ликвидными будут объекты с наименьшей ценой, при прочих равных характеристиках. Именно они должны выбираться в качестве объектов-аналогов, и потом уже к ним должны применяться все корректировки. (Источник: Лебедев Валерий Викторович Сертифицированный РОО оценщик недвижимости Член Экспертного совета РОО Член правления Новосибирского отделения РОО E-mail: expert-lebedev@mail.ru)

Аналоги были выбраны исходя из принципа максимальной сопоставимости с объектом оценки. В процессе верификации были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие «экстремально» минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, которое, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений. Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже. Отобранные объекты-аналоги наиболее полно отражают зависимость цены объекта капитально строительства от ценообразующих факторов. Стоимость объектов-аналогов (в источниках информации) указана в тыс. руб., площадь в квадратных метрах.

Выбор единицы сравнения

Стоимость объектов-аналогов (в источнике информации) указана в тыс. руб. В качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м общей площади объектов. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке недвижимости. Кроме того такая единица сравнения является общей для объекта-оценки и объектов-аналогов, является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Анализ предложений на рынке недвижимости основывается на информации базы данных по недвижимости «Волга-Инфо» ИС «IRel» (Юр.адрес: 445046, Самарская обл, г.Тольятти, ул. Лизы Чайкиной 23-104 www.volga-info.ru тел/ф (8482) 36-36-05, 36-68-42)

Выбраны следующие аналоги:

Аналог 1

Продажа	Автозаводский	0-85	11000	Волж.проспект	Разв
ТрОфс\Универсальное	17А кв. 40 лет Победы 15Е		р	89023775200	
 Фотографии					
Тип сделки: Продажа					
Категория: ТрОфс\Универсальное					
Цена за м2: 129 тыс. р					
Примечания: отд. вход, с/у, №3729. Продается коммерческое 6 комнатное помещение в ЖК на 1 этаже с отдельным входом. Выполнен качественный дизайнерский ремонт, кондиционирование, пожарная сигнализация, система видеонаблюдения, аудиосистема, охранная сигнализация, система приточно-вытяжной вентиляции. Остается рентген, лазер, лицензия. Возможное использование - стоматология, медицинский центр, салон красоты, косметология, офис, и т.д. 2 паркоместа у здания. Все документы готовы!					
Фирма: Волж.проспект 89023775200					
Агент: Марина Юшкова					

Аналог 2

Продажа	Автозаводский	1-50	8000	Советник + 79-25-13	Развернуть
ТрОфс\Универсальное	18 кв \Офицерская 4А		р		
	Фотографии				
Тип сделки: Продажа Категория: ТрОфс\Универсальное Цена за м2: 160 тыс. р Примечания: 1-я лин., отд. вход, с/у, теп., действ., интернет, состояние помещения -не требуется ремонта, есть санузел. выход на офицерскую, есть место для парковки. Вход в помещение -свое крыльцо, есть застекленная лоджия. подойдет под торговлю, проведение лекций и встреч, под детский садик, под пункт выдачи -маркет. Фирма: Советник + 79-25-13 Агент: Ольга Осина 8-9272-688-325					
					

Аналог 3

Продажа	Автозаводский	0-76	7000	Счастливый дом 41-	Развернуть
ТрОфс\Универсальное	17А кв \40 лет Победы 5Г		р	71-67	
	Фотографии				
Тип сделки: Продажа Категория: ТрОфс\Универсальное Цена за м2: 92 тыс. р Примечания: отд. вход, с/у, коммерческая недвижимость универсального назначения, дом кирпичный около леса с отдельным входом, отделка черновая, хорошая парковка во дворе Фирма: Счастливый дом 41-71-67 Агент: Светлана 89272688953					
					

Аналог 4

Продажа	Автозаводский	0-52	4300	Атриум 48-55-22	Развернуть
ТрОфс\Офис	12 кв \Автостроителей 84А		р		
	Фотографии				
Тип сделки: Продажа Категория: ТрОфс\Офис Цена за м2: 82 тыс. р Примечания: с/у, теп., Офис на первом этаже нового жилого дома. Удобное расположение. Транспортная доступность. Продается с мебелью и техникой.. Есть свой с/у. Рассмотрим обмен на квартиру Фирма: Атриум 48-55-22 Агент: Наталья Астраханцева 89270223580					
					

Определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого объекта недвижимости с объектами-аналогами

После выбора единицы сравнения необходимо скорректировать значения единиц сравнения для объектов-аналогов по элементам сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта; физические характеристики объекта; экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В настоящем Отчете об оценке Оценщиком было проанализировано ценообразование объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения (ценообразующим факторам).

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога

от оцениваемого объекта

Если оцениваемый объект отличается от сопоставимого, то в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый объект. При корректировке фактических цен продаж сопоставимых объектов поправки производятся в цене сопоставимого объекта. При этом необходимо ответить на вопрос: За какую цену был бы продан сопоставимый объект, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый объект. Например, когда сопоставимый объект уступает оцениваемому объекту, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той величины, за которую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками оцениваемого объекта.

Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта

Корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра объектов – аналогов.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки, и абсолютные поправки, отражающие текущее состояние объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект. Сравнение можно производить при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Цель настоящей оценки – оспаривание кадастровой стоимости. Оценка в данном случае проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений (п.10 ФСО №4). Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. В процессе проверки и анализа информации не установлено существенных отличий условий финансирования данных объектов от рыночных. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи. Учитывая то, что аналоги предложены к продаже, посредством публичной оферты (ст.437 ГК РФ) условия продажи сопоставимы. Корректировка не требуется.

Корректировка на период предложения. Аналоги предложены к продаже в период близкий к дате оценки, корректировка не требуется.

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Корректировка на уторгование принята на основании **Источник:** Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н))

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Самарская область

Таблица №13

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда					
Скидка на торг (уторговывание)	3.80%	0.00	6.60	0.00	12.80
Продажа					
Скидка на торг (уторговывание)	10.70%	0.00	19.90	0.00	26.00

Корректировка на вид использования. Все аналоги соответствуют сегменту рынка объекта оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение объекта. Местоположение объекта оценки и аналогов сопоставимо.

Корректировка на масштаб. При сборе детальных данных, влияющих на рыночную стоимость оцениваемого объекта в районе его расположения оценщиком выявлено: удельная стоимость нежилых зданий имеет зависимость от их площади. Чем больше площадь зданий, тем ниже цена предложений.

Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Аренда)

Таблица №14

		Объект-аналог				
		Менее 5 кв.м	От 5 до 25 кв.м	От 25 до 500 кв.м	От 500 до 3000 кв.м	Более 3000 кв.м
Объект оценки	Менее 5 кв.м	1.00	2.83	4.53	5.68	6.79
	От 5 до 25 кв.м	0.35	1.00	1.60	2.01	2.40
	От 25 до 500 кв.м	0.22	0.63	1.00	1.25	1.50
	От 500 до 3000 кв.м	0.18	0.50	0.80	1.00	1.20
	Более 3000 кв.м	0.15	0.42	0.67	0.84	1.00

Объект оценки и объекты аналоги в одном диапазоне. Корректировки не вводились.

Корректировка на тип объекта. Все аналоги встроенные помещения, их можно использовать, как и оцениваемый объект в качестве торгово-офисных помещений. Корректировка не требуется.

Корректировка на этажность. Данная корректировка используется при оценке встроенных помещений для корректировки цен аналогов, если они находятся на других этажах внутри здания, чем объект оценки. Объекты аналоги на 1 этаже. Корректировка на этажность не вводилась.

Корректировка на состояние объекта. Оцениваемые помещения, как и объекты оценки, в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

После введения корректировки по различным параметрам по каждому аналогу образуется сумма корректировок (которая может быть больше либо равна нулю). Чем больше корректировок, тем меньше вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается. Стоимость Объекта оценки как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C_o = (\Pi_1 * K_1 + \Pi_2 * K_2 + \Pi_n * K_n) / (K_1 + K_2 + K_n)$$

где:

Π_1, Π_2, Π_n – скорректированные цены аналогов;

K_1, K_2, K_n – веса.

Для определения весовых коэффициентов был применен метод процентной разницы в ценах. Суть данного метода состоит в том, что аналог с большей процентной разницей между его первоначальной и скорректированной ценой характеризует меньшую ценовую вероятность, и потому ему присваивается меньший весовой коэффициент при определении итогового значения рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица №15

Параметрические корректировки для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г.Тольятти Автозаводский район ул.Автостроителей 84А	г.Тольятти Автозаводский район ул.40 лет Победы 17А	г.Тольятти Автозаводский район ул.Офицерская 4А	г.Тольятти Автозаводский район ул.40 лет Победы 17А	г.Тольятти Автозаводский район ул.Автостроителей 84А
Источник		89023775200	89272688325	89272688953	89270223580
Дата оценки	17.02.2024	Дата просмотра 17.02.2024	Дата просмотра 17.02.2024	Дата просмотра 17.02.2024	Дата просмотра 17.02.2024
Цена предложения руб. (ЕОН)		11000000	8000000	7000000	43000000
Площадь, кв.м	46	85	50	76	52
Цена предложения руб./кв.м		129411,8	160000,00	92105,26	82692,31
Корректировка на право собственности		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв.м		129411,8	160000,00	92105,26	82692,31
Корректировка на условия финан-		1	1	1	1

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г.Тольятти Автозаводский район ул.Автостроителей 84А	г.Тольятти Автозаводский район ул.40 лет Победы 17А	г.Тольятти Автозаводский район ул.Офицерская 4А	г.Тольятти Автозаводский район ул.40 лет Победы 17А	г.Тольятти Автозаводский район ул.Автостроителей 84А
Источник		89023775200	89272688325	89272688953	89270223580
Дата оценки	17.02.2024	Дата просмотра 17.02.2024	Дата просмотра 17.02.2024	Дата просмотра 17.02.2024	Дата просмотра 17.02.2024
сирования					
Цена после корректировки, руб.		129411,8	160000,00	92105,26	82692,31
Корректировка на условия продажи		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв.м		129411,8	160000,00	92105,26	82692,31
Корректировка на период предложения		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв.м		129411,8	160000,00	92105,26	82692,31
Корректировка на местоположение (красную линию)		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв.м		129411,8	160000,00	92105,26	82692,31
Корректировка на торг, %		-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Цена после корректировки, руб./кв.м		115564,71	142880,00	82250,00	73844,23
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка на этаж		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв.м		115564,71	142880,00	82250,00	73844,23
Тип объекта	ТргОфс\офис	ТргОфс\офис	ТргОфс\офис	ТргОфс\офис	
Корректировка на тип объекта		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв.м		115564,71	142880,00	82250,00	73844,23
Корректировка на масштаб		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв.м		115564,71	142880,00	82250,00	73844,23
Корректировка на отделку		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв.м		115564,71	142880,00	82250,00	73844,23
Количество корректировок		1	1	1	1
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Цена объекта оценки руб. /кв.м.		103634,73			
Цена объекта оценки руб.		4767197,77			

Вывод: Промежуточный результат оценки, полученный сравнительным подходом, составляет: 4767197,77руб.

14. Доходный подход

Данный подход основывается на *принципе ожидания*. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, приходящих из факта владения данным объектом.

Данный подход оценки применим только к доходным объектам, т.е. к таким единственной целью владения которых является получение дохода.

Доходы от владения имуществом поступают к собственникам в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений;
- доходов от прироста стоимости объекта, получаемых при его продаже в будущем и/или при его залоге под ипотечный кредит;
- другие денежные поступления и выгоды.

При оценке объекта указанным подходом в случае, когда он приносит текущий доход, применяются или метод капитализации или метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации

Применяется в случае, если ожидаемые доходы будут постоянными и равномерными. Заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) определение величины потенциального валового дохода (ПВД);
- 2) определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) имущества
- 3) расчет действительного валового дохода (ДВД);
- 4) определение статей и величин эксплуатационных расходов;
- 5) определение величины чистого операционного дохода (ЧОД);
- расчет ставки капитализации (k);
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта:

$$C = \frac{ЧОД}{k}$$

Расчет арендной платы за объект оценки методом сравнения продаж.

При применении метода сравнения продаж важными являются: наличие данных по сделкам (предложениям) аналогичных объектов с указанием источника информации, а также критерии отбора аналогов. В данном отчете в качестве источника информации указаны данные «Волга-Инфо» (Юр.адрес: 445046, Самарская обл, г.Тольятти, ул.Лизы Чайкиной 23-104 www.volga-info.ru тел/ф (8482) 36-36-05, 36-68-42) по состоянию на дату оценки, что является достаточно весомым источником, позволяющим проверить исходные данные.

Стоимость объектов-аналогов (в источнике информации) указана в руб. В качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м общей площади объектов. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке недвижимости. Кроме того, такая единица сравнения является общей для объекта-оценки и объектов-аналогов, является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки, и абсолютные поправки, отражающие текущее состояние объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную рыночную арендную ставку на аналогичные помещения.

С этой целью был проанализирован рынок аренды аналогичных помещений и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка за 1 кв. м. умножается на площадь оцениваемого объекта.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки достигается при его использовании как торгового (в соответствии с фактическим использованием), поэтому в качестве аналогов были выбраны помещения, по назначению и использованию аналогичные оцениваемому.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- рыночные условия (дата продажи);
- местоположение;
- функциональное назначение здания, в котором располагаются оцениваемые помещения;
- назначение помещений (в соответствии с ННЭИ);
- этаж/этажность;
- общая площадь;
- состояние здания и состояние/уровень отделки помещений;
- наличие/отсутствие парковки;
- наличие/отсутствие отдельного входа в помещения (с улицы, со двора, через проходную);

коммуникации и инженерные устройства (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, лифт, телефонные линии, кондиционирование).

Выборку аналогов Оценщик проводил в соответствии со следующими критериями:

- расположение в жилой зоне Автозаводского района г.Тольятти.
- помещения коммерческого офисно-торгового (универсального) назначения, расположенные на 1 этаже.
- дата последнего обновления объявления: до даты оценки, не превышающая типичный срок экспозиции

14.1 Расчет доходным подходом

Анализ предложений на рынке недвижимости основывается на информации базы данных по недвижимости «Волга-Инфо» ИС «IRel» (Юр.адрес: 445046, Самарская обл, г.Тольятти, ул. Лизы Чайкиной 23-104 www.volga-info.ru тел/ф (8482) 36-36-05, 36-68-42)

Аналог №1

Аренда	Автозаводский	0-69	60000	Индекс 95-34-34
ТрОфс\Универсальное	18Б кв.Итальянский б-р		р	
	Фотографии			
Тип сделки: Аренда Категория: ТрОфс\Универсальное Цена за м2: 869 р Примечания: Помещение монообъем, в новом доме с окнами. Фирма: Индекс 95-34-34 Агент: Владимир 782507				
				

Аналог №2

Аренда	Автозаводский	0-53	50000	Изба 89278931785
ТрОфс\Офис	18А кв.Офицерская 2А		р	
	Фотографии			
Тип сделки: Аренда Категория: ТрОфс\Офис Цена за м2: 943 р Примечания: 1-я лин., отд. вход, с/у, действ., два кабинета 14 и 24 м2, подсобное помещение 8м2, сан.узел, кондиционер. Фирма: Изба 89278931785 Агент: Александр 89278931785				
				

Аналог 2

Аренда	Автозаводский	0-65	45000	Тольятти плюс 61-93-81
ТрОфс\Универсальное	12 кв.Дзержинского 19		р	
	Фотографии			
Тип сделки: Аренда Категория: ТрОфс\Универсальное Цена за м2: 692 р Примечания: 1-я лин., отд. вход, с/у, действ., Сдается Универсальное помещение 65 кв.м в 12 квартале Автозаводского района г.Тольятти на ул.Дзержинского 19 (возле ТРК Капитал). Отдельный вход, сан.узел, 2 подсобных помещения, кондиционер, удобное местоположение возле ТРЦ Капитал и Маг.Снежная Королева. Хороший пешеходный трафик, есть парковка. Подходит под пункт выдачи заказов, продуктовый или детский магазин, офис, аптеку, салон красоты, ателье, спортивный клуб, детскую школу, кальянную, медицинский центр, ломбард, стоматологию, фотостудию или типографию, зоомагазин, косметологию, кулинарию, массажный или тату салон, нотариальную контору, оптику, салон связи, студию танцев, турагентство или учебный центр и т.п. Фирма: Тольятти плюс 61-93-81 Агент: 470405 Александр +79171257444				
				

Источник: https://old.volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/

Анализ и корректировка основных ценообразующих факторов

Корректировки вводились экспертным методом. Корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра объектов – аналогов.

Корректировка на право собственности. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Все сопоставимые объекты, имеют равное право собственности. Поправка не требуется.

Корректировка на условия финансирования. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. В процессе проверки и анализа информации не установлено существенных отличий условий финансирования данных объектов от рыночных. Поправка не требуется.

Корректировка на условия продажи. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Например, корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом. Корректировка не требуется.

Корректировка на период предложения. Аналоги предложены к продаже в период близкий к дате оценки, поправка не требуется.

Корректировка на местоположение объекта. Корректировки не вводились. Объект оценки и объекты аналоги расположены в жилой зоне Автозаводского района на 1 линии.

Корректировка на торг. Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Корректировка на уторгование принята на основании исследований **Источник:** Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н))

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Самарская область

Скан с документа

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда					
Скидка на торг (уторговывание)	3.80%	0.00	6.60	0.00	12.80
Продажа					
Скидка на торг (уторговывание)	10.70%	0.00	19.90	0.00	26.00

Корректировка на этаж. Данная корректировка используется при оценке встроенных помещений для корректировки цен аналогов, если они находятся на других этажах внутри здания, чем объект оценки. Объекты аналоги на 1 этаже. Корректировка на этажность не вводилась.

Корректировка на масштаб. В объявлениях по аренде и продаже зданий указаны максимальные площади, но они могут сдаваться и продаваться частями. Диапазон площади объектов оценки и объектов аналогов сопоставим. Корректировка не требуется.

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н))

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Самарская область

Таблица №16 Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Аренда)

		Объект аналог				
		Менее 5 кв.м	От 5 до 25 кв.м	От 25 до 500 кв.м	От 500 до 3000 кв.м	Более 3000 кв.м
Объект оценки	Менее 5 кв.м	1.00	2.83	4.53	5.68	6.79
	От 5 до 25 кв.м	0.35	1.00	1.60	2.01	2.40
	От 25 до 500 кв.м	0.22	0.63	1.00	1.25	1.50
	От 500 до 3000 кв.м	0.18	0.50	0.80	1.00	1.20
	Более 3000 кв.м	0.15	0.42	0.67	0.84	1.00

Корректировка на состояние объекта. Оцениваемые помещения, как и объекты оценки, в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

После введения корректировки по различным параметрам по каждому аналогу образуется сумма корректировок (которая может быть больше, меньше или равна нулю). Чем больше корректировок, тем меньше вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается. На этом этапе распределяются веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок. Расчет корректировок проводился по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Таблица 17. Параметрические корректировки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	г.Тольятти Автозаводский район ул.Автостроителей 84А	г.Тольятти Автозаводский район Итальянский бульвар	г.Тольятти Автозаводский район ул.Офицерская 2А	г.Тольятти Автозаводский район ул.Дзержинского 19
Источник		782507	89278931785	8917102557444
Дата оценки	17.02.2024	Дата просмотра 17.02.2024	Дата просмотра 17.02.2024	Дата просмотра 17.02.2024
Цена предложения к аренде руб.		60000	50000	45000
Площадь, кв.м	46	69	53	65
Цена предложения руб./кв.м		869,57	943,40	692,31
Корректировка на право собственности		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		869,57	943,40	692,31
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		869,57	943,40	692,31
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		869,57	943,40	692,31
Корректировка на период предложения		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		869,57	943,40	692,31
Корректировка на торг, %		-3,8%	-3,8%	-3,8%
Цена после корректировки, руб./кв.м		836,52	907,55	666,00
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки, руб./кв.м		836,52	907,55	666,00
Корректировка на масштаб		1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки, руб./кв.м		836,52	907,55	666,00
Корректировка на наличие отдельного входа		1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки, руб./кв.м		836,52	907,55	666,00
Корректировка на этаж		1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв.м		836,52	907,55	666,00
Количество корректировок		1	1	1
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,334
Цена объекта оценки, руб./кв.м	803			

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта. Они подразделяются на постоянные и переменные. Это рыночные значение от суммы арендного доход (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений), т.е. учитывающего фактическую текущую загрузку площадей. Операционные расходы включают в себя:

- расходы на управление объектом недвижимости;
- расходы на юридическое обслуживание, связанные с эксплуатацией объекта;
- расходы на рекламу арендного бизнеса;
- налоги и др.

Операционные расходы обычно оплачиваются по дополнительным договорам оказания услуг. Операционные расходы не учитывались.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из среднерыночных показателей Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н))

Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Самарская область

Скан с web-сайта

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Недозагрузка площадей (помещений) при сдаче в аренду	14.90%	0.00	32.50	0.00	38.70

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Для расчета коэффициента капитализации был использован метод рыночной экстракции для идентичных объектов, основанный на анализе рыночной информации по ценам продажи сопоставимых объектов недвижимости.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации). Источник: Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2023 г. Автор - Барамзин Н.К.

Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.

Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г.

Регион применения: Российская Федерация

Область применения - для коммерческой недвижимости

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости			
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.080	0.120	0.100
Торговые	0.070	0.120	0.095
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.080	0.150	0.115
Складские (отапливаемые)	0.110	0.180	0.145
Складские (не отапливаемые)	0.110	0.180	0.145
Складские (охлаждаемые)	0.110	0.180	0.145
Складские (морозильные)	0.110	0.180	0.145
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.110	0.180	0.145
Производственные	0.100	0.190	0.145
Гостиничные	0.070	0.130	0.100
Банковские	0.080	0.130	0.105
Медицинские	0.080	0.130	0.105
Общественного питания	0.070	0.130	0.100
Сферы услуг	0.050	0.110	0.080
Фитнес	0.070	0.130	0.100
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.070	0.130	0.100
Автосервис	0.070	0.130	0.100

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости доходным подходом объекта оценки

№ п/п	ПОКАЗАТЕЛИ	Значение показателей
1.	Арендная плата, руб./кв.м/ мес	803
2.	Общая площадь сдачи в аренду, кв.м.	46
3	Арендная плата, рублей (стр.1 × стр.2).	36938
4.	Потенциальный валовый доход руб (п.3*12)	443256
5	Потери от недозагрузки и неплатежей (14,9% от ПВД)	66045,14
6.	Действительный валовой доход от единого объекта, рублей (стр.4 - стр.5).	377210,9
7.	Операционные расходы, 0% от ПВД	0
8.	Чистый операционный доход от единого объекта, рублей (стр.6 – стр.7).	377210,9
9.	Ставка капитализации, 10%	0,1
10	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (п.8/п.9)	3772109

Вывод: Промежуточный результат оценки, полученный доходным подходом, составляет 3772109 руб.

15. Заключение об итоговой стоимости объекта оценки

В рамках настоящего отчета выполнена оценка Объекта двумя подходами: сравнительным и доходным. Необходимо проанализировать их результаты.

Сравнительный подход дает наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемой недвижимости. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. При этом необходимо отметить, что использование сравнительного подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Стоимость объекта, определенная при помощи сравнительного подхода, отражает специфику предложений на рынке коммерческой недвижимости.

Стоимость объекта, определенная при помощи **Доходного подхода**, отражает цену, ориентированную на получение будущих доходов от эксплуатации объекта, он основан на данных об арендных ставках по объектам аналогам. Доходный подход связан с рисками прогноза будущих доходов. Недостаток доходного подхода заключается в том, что он оперирует прогнозными значениями экономических показателей, а прогноз - это всегда некоторая неопределенность.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

В рамках настоящего отчета выполнена оценка Объекта двумя подходами: сравнительным и доходным. Необходимо проанализировать их результаты.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

15.1 Проверка расхождения между результатами оценки каждого подхода существенным/несущественным

Принцип принятия решения относительно существенности/несущественности расхождения результатов оценки:

Расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются.

Расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

Согласно Рекомендациям по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.30 ФСО-7), значение полуширины интервала неопределенности имеет значение (в %):

Скан из справочника Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Высококласная торговая недвижимость	12,5	11,6	13,4
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,5	15,5	17,5
Земельные участки			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,5	12,7	14,3
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,5	11,7	13,3
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,5	14,5	16,5
4.1. Земельные участки под МЖС	13,0	12,2	13,8
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,5	9,9	11,1
5. Земельные участки под объекты рекреации	17,0	16,0	18,0
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5	13,6	15,4
Жилая недвижимость			
1. Квартиры	5,5	5	6
2. Жилые дома и коттеджи	8,5	8	9

Источник: Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Издание под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2017.

Скан из справочника Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1
Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,0	18,6	21,4
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0	20,5	23,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5	17,8	20,7
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	20,0	18,7	21,3
Земельные участки			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,0	18,0	20,0
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,0	16,0	18,0
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,0	18,7	21,3
4.1. Земельные участки под МЖС	17,5	16,3	18,7
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,0	14,9	17,1
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0	19,7	22,3
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,5	18,4	20,6
Жилая недвижимость			
1. Квартиры	13,0	11	15
2. Жилые дома и коттеджи	16,0	14	18

Источник: Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Издание под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2017.

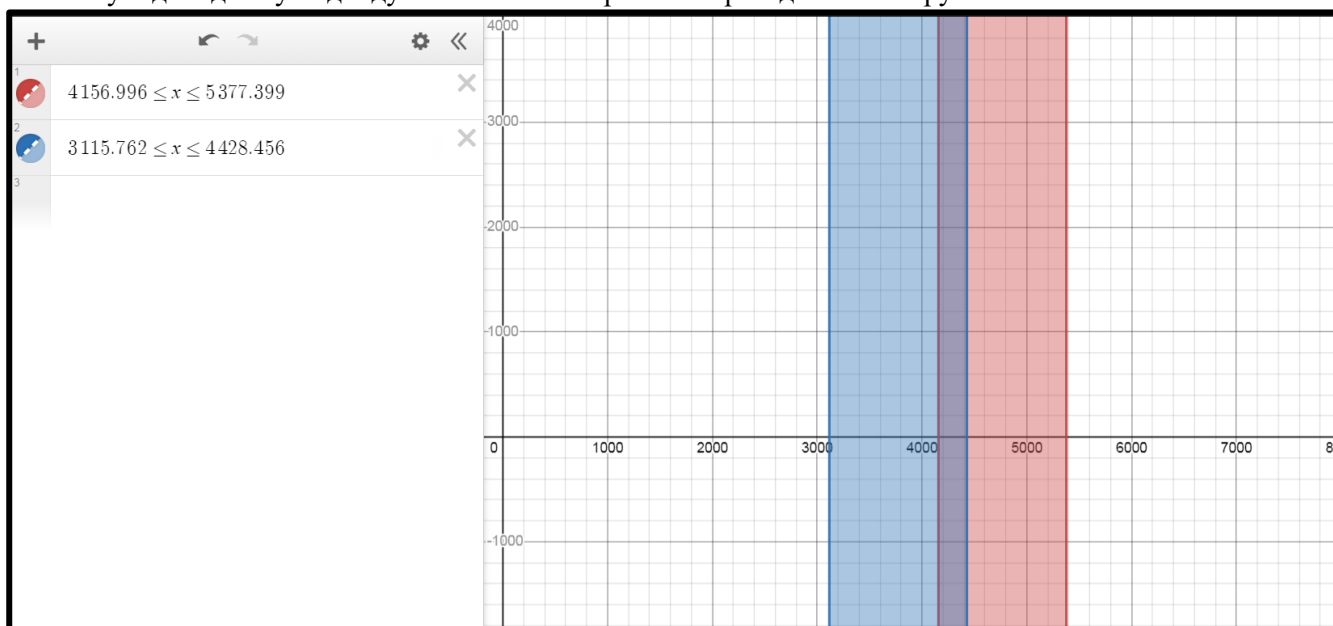
Таблица №19 Определение границ интервала по сравнительному подходу

Объекты оценки	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала	Полуширина интервала
1	2	3=(п.2-12,8%)	4=(п.2+12,8%)	5=(п.4-п.3)
Нежилое помещение. Кадастровый номер — 63:09:0101150:11507. Этаж — 1 эт. Площадь — 46 м ² Адрес: Самарская область г. Тольятти, ул. Автостроителей 84А комнаты 134,135,136,137,138 Права на объект оценки: Собственность.	4767197,77	4156996	5377399	1220403

Таблица №20. Определение границ интервала по доходному подходу

Объекты оценки	Стоимость по доходному подходу, руб.	Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала	Полуширина интервала
1	2	3=(п.2-17,4%)	4=(п.2+17,4%)	5=(п.4-п.3)
Нежилое помещение. Кадастровый номер — 63:09:0101150:11507. Этаж — 1 эт. Площадь — 46 м ² Адрес: Самарская область г. Тольятти, ул. Автостроителей 84А комнаты 134,135,136,137,138 Права на объект оценки: Собственность.	3772109	3115762	4428456	1312694

График Геометрическая интерпретация полученных интервалов неопределенности для 2 подходов. На приведенном ниже графике показаны диапазоны нижней и верхней границы интервала по сравнительному и доходному подходу. Значения интервалов переведены в тыс.руб.



Интервалы значений по доходному подходу и по сравнительному подходу пересекаются. Расхождение двух результатов можно признать несущественным.

15.2 Согласование полученных результатов

В рамках настоящего отчета выполнена оценка Объекта двумя подходами: сравнительным и доходным. Необходимо проанализировать их результаты.

Сравнительный подход дает наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемой недвижимости. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. При этом необходимо отметить, что использование сравнительного подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Стоимость объекта, определенная при помощи сравнительного подхода, отражает специфику предложений на рынке коммерческой недвижимости.

Стоимость объекта, определенная при помощи **Доходного подхода**, отражает цену, ориентированную на получение будущих доходов от эксплуатации объекта, он основан на данных об арендных ставках по объектам аналогам. Доходный подход связан с рисками прогноза будущих доходов. Недостаток доходного подхода заключается в том, что он оперирует прогнозными значениями экономических показателей, а прогноз это всегда некоторая неопределенность.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;

- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.

Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

Таблица 24. Результаты обобщения итоговой стоимости объектов оценки

<i>Полученная величина ориентира, руб./метр</i>	<i>Подходы</i>		
	<i>Сравнительный</i>	<i>Доходный</i>	<i>Затратный</i>
<i>Критерий</i>	<i>Баллы</i>		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5	-
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5	-
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	5	5	-
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	5	5	
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода %	50	50	-

Таблица 21 Согласование результатов

Объекты оценки	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес по сравнительному подходу	Стоимость, по доходному подходу, руб	Вес по доходному подходу	Рыночная стоимость, руб
1	2	3	4	5	6
Нежилое помещение. Кадастровый номер — 63:09:0101150:11507. Этаж — 1 эт. Площадь — 46 м ² Адрес: Самарская область г. Тольятти, ул. Автостроителей 84А комнаты 134,135,136,137,138 Права на объект оценки: Собственность.	4767197,77	0,5	3772109	0,5	4269653

Заключение

Округленная рыночная стоимость Нежилое помещение. Кадастровый номер — 63:09:0101150:11507. Этаж — 1 эт. Площадь — 46 м² Адрес: Самарская область г. Тольятти, ул. Автостроителей 84А комнаты 134,135,136,137,138. Права на объект оценки: Собственность., по состоянию на дату оценки 17.02.2024 составляет:

4 269 653

(ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ДВЕСТИ ШЕСТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ТРИ) РУБЛЯ

Оценщик



Л.И. Трушина

16. Информационная база

Методическая основа настоящей работы соответствует нормативным документам, регламентирующим практику профессиональной оценки:

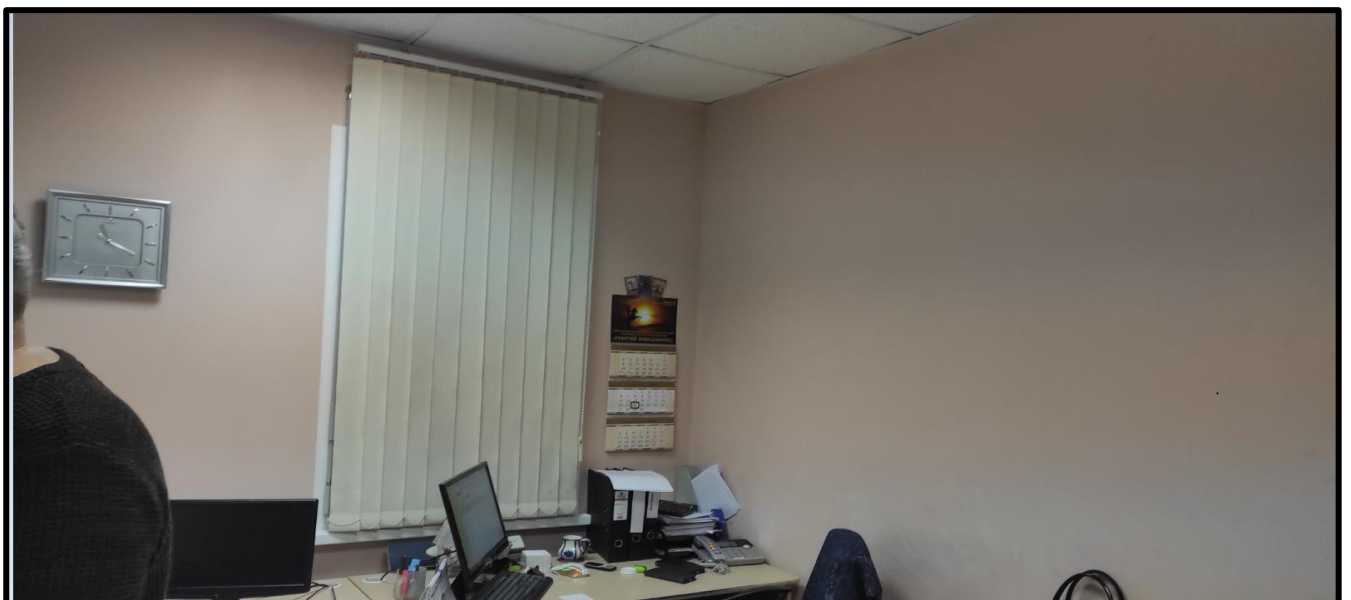
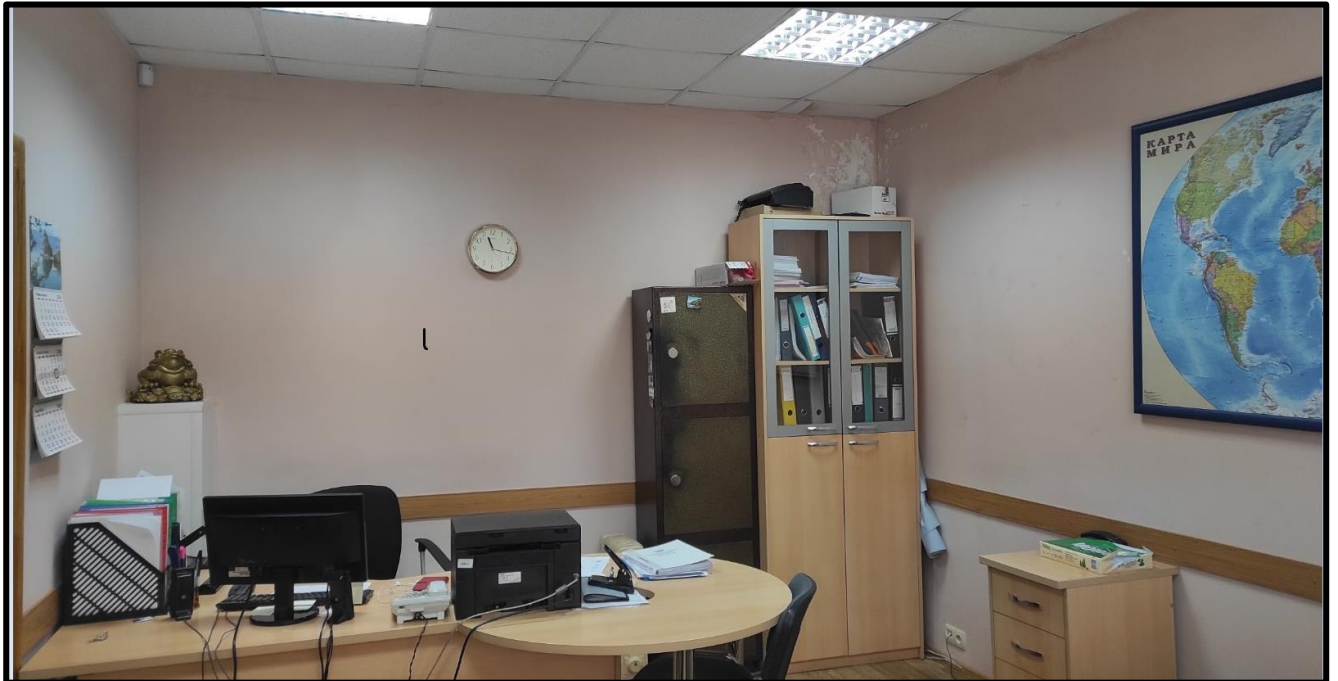
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 25 июля 1998 г № 135-ФЗ, № 135 - ФЗ, от 29.07.1998 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО», утвержденные решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008 года с изменениями и дополнениями Протокола № 184 от 19 октября 2010 года.
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденные Приказом Мин. Эконом развития №255 от 20 июля 2007г.
- ГОСТ Р 51195.0.01–98 «Единая система оценки имущества. Основные положения».
- ГОСТ Р 51195.0.02-98. «Единая система оценки имущества. Термины и определения».
- Международные стандарты оценки. М. РОО. 1995.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества (IVSC). МСО-1 Рыночная стоимость как база оценки. 1994 г.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества (IVSC). МСО-2. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости. 1994 г.
- Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов;
- Сборники «Укрупненных показателей стоимости строительства».
- Единые нормы амортизационных на полное восстановление основных фондов народного хозяйства, утвержденные Постановлением Совмина СССР № 1072 от 22 октября 1990 г.
- Общие указания СНиП 2.08.02-89.Общественные здания и сооружения
- Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р);
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1995.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки.- СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер.с англ.- М.: Дело Лтд, 1995.
- Елисеев В.М.. Классификация видов стоимости //Вопросы оценки, №1, 1998
- Иванов А. М., Маркин И.В., Перевозчиков А.Г.. О согласовании трех обязательных подходов к оценке недвижимости //Вопросы оценки, №1, 1998
- Недвижимость, терминологический словарь, изд «Идеал-Пресс», 2000г

Оценщик

Л.И.Трушина

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 Фотоматериалы







ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПОЛУЧЕННОЙ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Группа компаний "Енисей"

Тел.: +7 (4832) 300-638

E-mail: info@архивоценщика.рф, support@архивоценщика.рф

Адрес: Брянская область, г. Брянск, пр-т Станке Димитрова, д. 51, офис 310

Реквизиты организации

ООО "Енисей-1"
ИНН/КПП 3257063350/ 325701001
ОГРН 1183256006702
Р/С 40702810208000005567
в Брянском отделении № 8605
ПАО Сбербанк г. Брянск
БИК 041501601
К/С 30101810400000000601

АрхивОценщика.рф
создан оценщиками

<https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ПРИЛОЖЕНИЕ 4 Правоустанавливающие документы

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	63:09:0101150:11507

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	63:09:0101150
Дата присвоения кадастрового номера	24.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер 63-63-09/055/2006-355
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Автостроителей, д.84А, 1 этаж: комнаты №№ 134,135,136,137,138
Площадь, м²	46
Номер, тип этажа	Этаж 1
Назначение	Нежилое
Наименование	Часть объекта
Вид жилого помещения	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	1428064.94
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	63:09:0101150:757
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647f6eb61af1e9b4d287879ab4397e
Владелец: Росреестр
Действителен с 10.04.2023 по 11.07.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: c0b6e9cd0dddc367138516347a117106
Владелец: Минцифры России
Действителен с 10.01.2023 по 04.04.2024

Лист 1 из 3

Данные актуальны на 11.07.2023

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	63:09:0101150:11507
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Вагнер Екатерина Романовна

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	Правообладатель (правообладатели): Вагнер Екатерина Романовна, 11.10.1983, Гражданка РФ, СНИЛС 119-361-271 52, Паспорт гражданина Российской Федерации 36 04 912759 выдан 16.04.2004 Автозаводским РУВД г.Тольятти Самарской области Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Собственность, 63-63-09/055/2006-355, 15.05.2006 12:00:00 Документы-основания: Акт 2004-10-27 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 16.05.2023 03:54:54 Номер государственной регистрации: 63:09:0101150:11507-63/472/2023-3 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 11.07.2023

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	63:09:0101150:11507
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 91900679/6326 15.05.2023 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют Вид: Ипотека Дата государственной регистрации: 19.12.2014 12:00:00 Номер государственной регистрации: 63-63-09/351/2014-434 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество "Закрытое акционерное общество "Будини", ИНН 7721214749, ОГРН 1027700220228 Основание государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) 01.10.2014 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 3 из 3

Данные актуальны на 11.07.2023