




Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор


_____ А.Ю. Исаева
«08» марта _____ 2024 г.

ОТЧЕТ № МН-1-140521/7

Об определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Москва, 2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Заданием на оценку №7 от 6 марта 2024 г. к Договору №МН-1-140521 от 14 мая 2021 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным Оценщиком Сергеевой Натальей Александровной.

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении Объекта оценки любым способом, в том числе путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев Паевого Инвестиционного Фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.¹

Для указанных целей в отношении имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 06 марта 2024 года, была установлена справедливая стоимость в размере:

**15 005 000 (Пятнадцать миллионов пять тысяч) рублей с учетом НДС или
12 924 167 (Двенадцать миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи сто шестьдесят семь) рублей
без учета НДС (20%)**

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС (20%)
1	Нежилое помещение-гараж , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	395 000	329 167
2	Нежилое помещение , общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	12 090 000	10 075 000
3	Земельный участок , Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	2 520 000*	2 520 000*
ИТОГО			15 005 000	12 924 167

* **Примечание:** в соответствии с действующим законодательством (часть II, статья 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ) операции с земельными участками (долями) не признаются Объектами налогообложения (по налогу на добавленную стоимость), т.е. налогом на добавленную стоимость не облагаются. Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности.

Генеральный Директор, MRICS:

Исаева А.Ю.

Оценщик 1 категории:

- Член СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО)», номер по реестру №563
- Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №029593-1 от 17.09.2021г.²
- ИНН: 77202237762, СНИЛС 129-528-731-87

Сергеева Н.А.



¹ В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

² Выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 17.09.2021 г №218. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 17.09.2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ.....	5
2.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
2.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	7
2.2	Реквизиты отчета об оценке	7
2.3	Сведения о заказчике оценки	7
2.4	Сведения об оценщике, проводившем оценку.....	7
2.5	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	9
2.6	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	13
2.7	Применяемые Стандарты оценки	13
2.8	Вид определяемой стоимости, предпосылки стоимости	14
2.9	Точное описание объекта оценки	16
2.10	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	16
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	17
4.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.....	19
4.1.	Точное описание объекта оценки	19
4.2.	Имущественные Права на объект оценки	19
4.3	Данные о юридическом лице - правообладателе объекта оценки.....	20
4.4	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
4.5	Характеристика местоположения объекта оценки	24
4.6	Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
6.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	28
6.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	28
6.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	34
6.3	Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. воронеж и воронежской области по итогам 2023 года	37
6.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования	44
6.5	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....	49
6.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов коммерческой недвижимости	50
7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	51
7.1	Применяемые в отчете термины, определения и основные понятия.....	51
7.2	Процесс оценки	55
7.3	Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	56
7.4	Анализ достаточности и достоверности информации об объекте оценки.....	56
7.5	Применяемые при проведении оценке подходы и методы.....	57
8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	61

8.1 Общие положения	61
8.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	61
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	80
9.1 методы оценки	80
9.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	80
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	97
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	101
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	103
ПРИЛОЖЕНИЕ1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	106
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	135
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	141

1. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

О компании

Компания ООО «Профессиональная Группа Оценки» ведет свою деятельность в качестве экспертной организации с 04.02.2004 года.

По итогам 2018-2021 года ООО «Профессиональная Группа Оценки» вошла в топ-20 и заняла 6, 8 и 10, 12 и 13 место в рэнкинге делового потенциала оценочных компаний РФ, проводимым RAEX-Аналитика и 2 место по итогам 2020-2021 года в рейтинге наиболее стратегической оценочной компании России, проводимом журналом «Экономические стратегии».

С 2007 года наша компания ежегодно участвует в рейтинге компаний, проводимом экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компанией «ЮНИПРАВЭКС». По результатам многолетней работы ООО «Профессиональная Группа Оценки» присвоен рейтинг A+++ 1+++ 1+++ [%]. Компания удостоена наград «Золотой сертификат» (3 раза) в номинации оценка, консалтинг и судебная экспертиза, «Большая золотая медаль ЮНИПРАВЭКС» (2 раза), дипломов лауреата Международной и Национальной премии в области оценки и судебной экспертизы.

Профессиональная деятельность компании застрахована на сумму 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

Руководство

Генеральный директор ООО «Профессиональная Группа Оценки» Анна Исаева является членом СРО «Федерация специалистов оценщиков», входит в Президиум Экспертного совета СРО и является заместителем председателя дисциплинарного комитета СРО. Анна также является членом рабочего органа совета по оценочной деятельности по стратегии развития оценочной деятельности при Министерстве экономического развития России.

С июня 2019 года Анна выбрана экспертом в комиссию по оценке бизнеса и комиссию по оценке недвижимости при апелляционном органе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

Заместитель генерального директора ООО «Профессиональная Группа Оценки» Ирина Комар является членом Правления и входит в состав экспертного совета Ассоциации СРО «НКСО». Ирина, также является членом Правления RICS в России и СНГ, председателем Подкомитета МТПП по судебно-оценочной экспертиз, членом Совета Союза «Финансово-экономических судебных экспертов», экспертом pro bono при Уполномоченном по защите прав предпринимателей города Москвы.

С июля 2018 года по настоящее время Ирина Комар входит в Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ.

Команда

Среди штатных сотрудников ООО «Профессиональная Группа Оценки» 6 оценщиков имеют статус экспертов СРО, а по количеству квалификационных аттестатов у сотрудников компания входит в топ-10 оценочных компаний России (рейтинг Appraiser.RU).

Среди ведущих сотрудников нашей компании есть члены RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors (Королевского общества сертифицированных экспертов в области недвижимости (Великобритания)), а также прошедшие обучение по программе оценки бизнеса и нематериальных активов (на английском языке), успешно сдавшие экзамен и являющиеся членами ассоциации IACVA (в настоящее время – IACVS), и имеющие сертификаты International Certified Valuation Specialist (ICVS), а также члены судебно-экспертного сообщества The Chartered Society of Forensic Sciences (Великобритания).

Ведущие сотрудники нашей компании входят в рабочие органы и апелляционную комиссию при Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, экспертные и методические советы оценочных СРО, являются авторами и соавторами учебников, научных статей, методических рекомендаций.

Государственные аккредитации

Наша компания успешно проходила открытые квалификационные отборы и аккредитована в государственных корпорациях: ВЭБ.РФ, ГК «Росатом», ГК «Ростех», Арбитражный суд г. Москвы, Арбитражный суд Московской области, Фонд развития промышленности, ПАО Банк ТРАСТ, Агентство по страхованию вкладов (АСВ).

Сотрудничество с банками

Мы успешно сотрудничаем с рядом банков: ВЭБ.РФ, DeltaCredit (за годы сотрудничества получено Свидетельство о признании за мастерство и профессионализм), ЮниКредит Банк, Московский кредитный банк (МКБ), ПАО Банк «Возрождение», ПАО АКБ «Связь-Банк» ПАО «Промсвязьбанк», ПАО Банк ФК «Открытие», ПАО «Банк Траст», Банк Москоммерц, АКБ «Трансстройбанк», Еврофинанс Моснарбанк и другими.

В настоящее время ООО «Профессиональная Группа Оценки» **оказывает следующие виды**

услуг:

✓ **ОЦЕНКА**

- Оценка бизнеса, пакетов акций, долей в ООО, паев в инвестиционных фондах.
- Оценка коммерческой недвижимости (street retail, ТЦ, ТК, ТРК, БЦ и офисы, складская и индустриальная недвижимость, многофункциональные объекты, гостиницы и базы отдыха).
- Оценка земельных участков коммерческого назначения (земли промышленности, с/х земли, земельные участки под реализацию девелоперских проектов, земли населенных пунктов).
- Оценка инвестиционных проектов (строительство ТЦ, ТРК, БЦ, логистических комплексов, жилых микрорайонов, коттеджных поселков).
- Оценка нематериальных активов (товарных знаков, ноу-хау, патентов, гудвилла, технологий, авторских прав, объектов интеллектуальной собственности).
- Оценка машин и оборудования (технологические комплексы и линии, уникальное и серийное оборудование).
- Переоценка основных средств.
- Оценка по международным стандартам: MCO (IVS), РИКС (RICS). Подготовка отчета об оценке на русском и английском языках.

✓ **БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ, ТЭО, ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ И КОНСАЛТИНГ**

- Разработка бизнес-планов, ТЭО.
- Анализ эффективности инвестиционных проектов (NPV, IRR, PI).
- Выбор и обоснование наилучшего и наиболее эффективного использования объекта (Best Use).
- Анализ финансового состояния предприятия (финансовая устойчивость, ликвидность, деловая активность, рентабельность, вероятность банкротства).

✓ **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

- Определение действительной стоимости доли при выходе участника из ООО.
- Определение стоимости 1 акции при выкупе.
- Оспаривание кадастровой стоимости в суде.
- Раздел имущества супругов по суду.
- Имущественные споры.
- Определение величин ущерба, убытков или упущенной выгоды.
- Выявление признаков преднамеренного банкротства.

✓ **СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

- Определение объемов, стоимости и качества выполненных работ.
- Анализ проектной и сметной документации.
- Определение стоимости работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, вызванного заливом/пожаром/обрушением.
- Определение стоимости объекта при изъятии, выкупе, сносе.
- Определение капитальности объекта, выявление признаков отнесения объекта к недвижимости.
- Раздел домовладений.

Ежегодно наша команда оценивает порядка 3000 объектов недвижимости и имущественных комплексов, более 50 объектов бизнеса, участвует в судебных экспертизах.

Более полную информацию о нашей компании Вы найдете на нашем корпоративном [сайте www.pgo.ru](http://www.pgo.ru)

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку №7 от 6 марта 2024 г. к Договору №МН-1-140521 от 14 мая 2021 г.
Цель оценки	Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении Объекта оценки любым способом, в том числе путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев Паевого Инвестиционного Фонда.

2.2 РЕКВИЗИТЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Порядковый номер Отчета	МН-1-140521/7
Дата составления Отчета	08 марта 2024 года
Срок действия Отчета	07 сентября 2024 года (включительно) ³
Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке полный – в форме электронного документа.
Дата оценки	06 марта 2024 г.

2.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Сведения о Заказчике оценки	<u>ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»</u> ИНН: 7703603950/КПП: 770901001 ОГРН 5067746107391 дата присвоения ОГРН 14 августа 2006 г. Местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, телефон: (495) 775-90-46 Р/с: 40701810800000000150 в Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823
------------------------------------	--

2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Сведения об оценщиках, подписавших Отчет об оценке	Сергеева Наталья Александровна ИНН: 772022237762 СНИЛС 129-528-731-87 Номер контактного телефона: +7 (499) 400-13-55. Почтовый адрес: 123112 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом. 4. Адрес электронной почты: n.sergeeva@pgo.ru Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член СРО Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»). ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Адрес: г. Москва, ул. Марксистская д.34, корп.10. Номер по реестру №563 Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №029593-1 от 17.09.2021. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: CAO «ВСК», полис №230DOB40R3616, срок действия страхования с 30.05.2023 г. по 29.05.2024г., Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности 19 лет (с 2004 г.).
---	--

³ Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Профессиональная Группа Оценки». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1047796059827 Дата присвоения ОГРН: 04 февраля 2004 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор: 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом №4 Почтовый адрес: 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом. №4 Телефон, факс: 8 (499) 400-13-55</p>
Степень участия оценщиков в проведении оценки объектов оценки	Оценщик выполнил оценку самостоятельно
Сведения о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались
Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>САО «ВСК» (страховой полис № 230D0B40RR293 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выдан страхователю ООО «Профессиональная Группа Оценки», страховая сумма 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей), срок страхования с 24.12.2023 г. по 23.12.2024 г.).</p>

2.5 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №7 от «06» марта 2024 г.

к Договору №МН-1-140521 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 14 мая 2021 г.

1. **Основания для проведения оценки:** Договор №МН-1-140521 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 14 мая 2021 г. (далее – Договор).

2. **Объект оценки, включая права на объект оценки:**

Объекты недвижимого имущества. Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, приведен в Приложение №1 к заданию на оценку.

Имущественные права: объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» на праве общей долевой собственности. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление. Оценка производится без учета этого обременения.

3. **Цель оценки:** определение стоимости объекта оценки для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
4. **Вид стоимости объекта оценки:** справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». С учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У; определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
5. **Предпосылки стоимости объекта оценки:**
 - ✓ предполагается гипотетическая сделка с объектом оценки;
 - ✓ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
 - ✓ дата оценки – указана в п. 7;
 - ✓ предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
 - ✓ характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
6. **Основания для установления предпосылок:** вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
7. **Дата оценки:** «06» марта 2024 года.
8. **Срок проведения оценки:** с «06» марта 2024 года до «08» марта 2024 года включительно.
9. **Заказчик перечисляет на расчетный счет Исполнителя денежные средства в размере 100% (Ста процентов) от суммы вознаграждения в срок до 15.05.2024г. включительно.**

10. **Форма представления итоговой стоимости:** результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации, без приведения границ интервала, в котором может находиться стоимость.

11. **Форма составления отчета об оценке:** отчет об оценке – полный, в форме электронного документа. Настоящим Стороны устанавливают, что положения раздела 5 Договора не применяются в отношении Заказчика при раскрытии (предоставлении) отчета об оценке в порядке, установленном документами Банка России.

12. **Необходимость юридической экспертизы прав на объект оценки:** не требуется.

13. **Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:** не требуется.

14. **Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность к ответственности Оценщика, указанного в настоящем задании.** Ответственность Исполнителя по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Оценщиками Исполнителя, застрахована в САО «ВСК». Страховой полис по страхованию ответственности Исполнителя №230D0B40RR293, выданный на срок с 24.12.2023 г. по 23.12.2024 г., размер страховой суммы — 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

15. **Сведения о работниках Исполнителя - оценщиках, которые (один из которых) будут осуществлять оценку по настоящему Договору:**

15.1 **ФИО Исаева Анна Юрьевна**

Член СРО Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»).

ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Адрес: г. Москва, ул. Марксистская д.34, корп.10

Номер по реестру №407.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №230D0B40R3608, срок действия с 01.06.2023 г. по 31.05.2024 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №032483-3 от 24.12.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 24.12.2021 №232. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 24.12.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №024897-1 от 15.07.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021 №208. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15.07.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №028628-2 от 25.08.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 25.08.2021 №214. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 25.08.2024г.**

ИНН: 774311614269 СНИЛС 056-746-175-89

15.2. **ФИО Комар Ирина Алексеевна**

Член СРО Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»).

ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Адрес: г. Москва, ул. Марксистская д.34, корп.10

Номер по реестру №276.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №230D0B40R3613, срок действия с 01.06.2023 г. по 31.05.2024 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №032375-3 от 17.12.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 17.12.2021 №231. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 17.12.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №022582-1 от 25.06.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 25.06.2021 №205. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 25.06.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №031295-2 от 29.10.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 29.10.2021 №224. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 29.10.2024г.**

ИНН: 770401215913 СНИЛС 056-746-153-83

15.3. ФИО Киришина Наталья Рудольфовна

Член Ассоциации «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный Совет» (Ассоциация «СРОО «ЭС»).

ОГРН 1107799012584, ИНН 7709443904. Адрес: г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр.1

Номер по реестру №2456.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №230D0B40R2442, срок действия страхования с 06.04.2023 г. по 05.04.2024 г. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №035280-3 от 06.10.2023 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 06.10.2023 №317. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 03.10.2026г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №035278-1 от 06.10.2023 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 06.10.2023. №317. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 06.10.2026г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №035279-2 от 06.10.2023 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 06.10.2023. №317. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 06.10.2026г.**

ИНН: 780450036504 СНИЛС 004-881-232-35

15.4. Скуратович Олеся Александровна

Член СРО Саморегулируемая организация оценщиков " Общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков» (СРОО «РОО») ОГРН 1207700240813, ИНН 9701159733. Адрес: Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5

Номер по реестру №007872

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №230D0B40R9254, срок действия страхования с 11.11.2023 г. по 10.11.2024г., Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №025398-3 от 15.07.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021г. №208. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15.07.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №018815-1 от 09.04.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 09.04.2021 г. №195. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 09.04.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №025397-2 от 15.07.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021г. №208. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15.07.2024г**

ИНН: 631628070247 СНИЛС 147-510-137-40

15.5. Сергеева Наталья Александровна

Член СРО Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»).

ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Адрес: г. Москва, ул. Марксистская д.34, корп.10

Номер по реестру №563

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №230D0B40R3616, срок действия страхования с 30.05.2025 г. по 29.05.2024г., Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №029593-1 от 17.09.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 17.09.2021 г. №218. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 17.09.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №034393-2 от 28.10.2022 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 28.10.2022 №274. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 28.10.2025г.**

ИНН: 772022237762 СНИЛС 129-528-731-87

15.6. ФИО Яковлева Наталья Анатольевна

Член саморегулируемой организации оценщиков "Общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков» (СРОО «РОО»), ОГРН 1207700240813, ИНН 97001159733. Адрес: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.

Номер по реестру №000405

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №230D0B40R3726, срок действия страхования с 09.06.2023 г. по 08.06.2024 г. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №020348-3 от 31.05.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 №201. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 31.05.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №020347-1 от 31.05.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 г. №201. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 31.05.2024г**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №027498-2 от 03.08.2021 выдан на основании

решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 03.08.2021 №211. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 03.08.2024г.**
ИНН: 344402936369 СНИЛС 076-579-988-48.

16. Иные существенные допущения в соответствии с разделом II «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: 123 123
- ✓ Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
 - ✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
 - ✓ Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
 - ✓ Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
 - ✓ При проведении анализа и расчетов Исполнитель использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
 - ✓ Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, берутся Исполнителем из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
 - ✓ Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 - ✓ Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
17. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: отсутствуют.
18. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:
- ✓ Выписки из ЕГРН;
 - ✓ Иные документы и данные, необходимые для оказания услуг по настоящему заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.
19. Дополнительные требования и ограничения:
- ✓ Отчет об оценке представляет собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
 - ✓ Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем задании, не являются учредителями, участниками, собственниками, должностными лицами или работниками Заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
 - ✓ Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщиков, указанных в п. 15 настоящего задания, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
 - ✓ Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщиков, указанных в п. 15 настоящего задания, составляет не менее трех лет.
 - ✓ Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
 - ✓ Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем задании, не имеют всецельных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора.
 - ✓ От Исполнителя не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
 - ✓ Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
 - ✓ Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

20. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Исполнитель

ООО «Профессиональная Группа Оценки»

ИНН: 7718505466 КПП: 770301001
ОГРН 1047796059827
дата присвоения ОГРН 04.02.2004 г.
Юридический адрес: 123112, г. Москва,
Пресненская набережная, д.12, этаж 31, ч.пом.4.
Почтовый адрес: 123112, г. Москва,
Пресненская набережная, д.12, этаж 31, ч.пом.4
Телефон: +7(495)490-13-22
Расчетный счет: №4070281080000000450
в КБ «Рубиниверсалбанк» (ООО), г. Москва
к/с 30101830445250000674, БИК: 44525674
Генеральный директор

Исаева А.Ю.



Заказчик

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости
«Межотраслевая недвижимость»

ИНН: 7703603950 КПП: 770901001
ОГРН 5067746107391
дата присвоения ОГРН 14.08.2006 г.
Юридический адрес: 109028, г. Москва,
пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
Почтовый адрес: 109028, г. Москва,
пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
Телефон: (495) 775-90-46
Р/с 40701810800000000150
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823, к/с30101810200000000823
Генеральный директор

Осипов Д.Б.



ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование, адрес	Документы, подтверждающие право
Недвижимость		
1	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	Выписка из ЕГРН от 05.03.2024г. №КУВИ-001/2024-65722465
2	Нежилое помещение, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	Выписка из ЕГРН от 05.03.2024г. №КУВИ-001/2024-65722294
Земельные участки		
3	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть), площадь 1020 кв.м., по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина,46, кадастровый номер: 36:14:0017603:24	Выписка из ЕГРН от 05.03.2024г. №КУВИ-001/2024-65722592

Генеральный директор

Исаева А.Ю.



Генеральный директор

Осинов Д.Б.



2.6 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор и Оценщика

Настоящим ООО «Профессиональная Группа Оценки» и Оценщик(и) подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик(и) и ООО «Профессиональная Группа Оценки»:

- не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- не имеют в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора;
- не являются участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированными лицами Заказчика;
- не относятся к лицам, которые не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценка проведена без вмешательства и влияния Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика(ов) и ООО «Профессиональная Группа Оценки» на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

2.7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁴.

Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении Оценки

1. Общие стандарты оценки⁵:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);

⁴ Все ссылки на нормативно-правовые акты (НПА), если это не оговорено специально, указывают на соответствующий НПА в редакции, действующей на дату составления договора и Задания на оценку.

⁵ До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

	<p>- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI).</p> <p><u>2. Специальные стандарты оценки:</u></p> <p>- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее - ФСО № 7).</p> <p>- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940).</p>
<p>Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России</p>	<p>Методические рекомендации по оценке, применимые для оценки объекта оценки, на дату составления настоящего Задания на оценку не разработаны и не одобрены советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.</p> <p>Иные методические рекомендации не применялись.</p>
<p>Стандарты и правила оценочной деятельности</p>	<p>Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков (далее – СРОО), членами которой являются оценщики, подписавшие отчет (в части не противоречащей федеральным стандартам оценки и методическим рекомендациям по оценке, разработанным в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренным советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России).</p>

2.8 ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ

Согласно заданию на оценку в соответствии с установленной целью, Оценщик определяет справедливую стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». С учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Заданием на оценку установлены следующие предпосылки стоимости:

- предполагается гипотетическая сделка с объектом оценки;

- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 06.03.2024 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки и вышеуказанными предпосылками.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (МСФО) «Оценка справедливой стоимости» (IFRS-13):

- справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство);
- справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки;
- справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Определение справедливой стоимости в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости.

Под *рыночной стоимостью*, согласно Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года (в действующей на дату оценки редакции) понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные 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.

Согласно п. 14 ФСО II рыночная стоимость основана на предпосылках 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.

Учитывая, что установленные в задании на оценку предпосылки стоимости соответствуют рыночной стоимости, в настоящем отчете при определении справедливой стоимости применяется методология оценки рыночной стоимости в соответствии с действующим в РФ законодательством по оценочной деятельности.

2.9 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица указаны в приведенном выше Задании на оценку (раздел 2.5 настоящего Отчета).

Более подробное описание объекта оценки и балансовая стоимость приведены в разделе 4 настоящего Отчета.

2.10 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки объекта оценки Оценщики использовали данные, полученные из следующих источников:

1. данные, предоставленные Заказчиком и (или) правообладателем объекта оценки;
2. данные, полученные Оценщиками по результатам осмотра объекта оценки;
3. данные, полученные от экспертов рынка и отрасли и из иных источников.

Все использованные Оценщиками в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли или из иных источников:

- снабжены соответствующими ссылками на источники информации, позволяющими идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки;
- или представлены в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, либо доступ к которым происходит на платной основе, при этом раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

При проведении оценки объекта оценки Оценщики исходили из следующих основных допущений:

1. Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком и (или) правообладателем объекта оценки, является достоверной и надежной.
2. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщики применяют предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщики делают вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
3. Все использованные Оценщиками в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли и иных источников, не могут рассматриваться как собственные утверждения Оценщиков.

Более подробно установленные и принятые при проведении настоящей оценки допущения и ограничения приведены в Разделе 3.

Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы Заказчиком и Оценщиками и раскрыты в настоящем Отчете об оценке.

Установленные и принятые при проведении настоящей оценки ограничения не препятствуют формированию достаточных исходных данных и допущений в соответствии с целью оценки.

Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки, установленные и принятые при проведении настоящей оценки, не противоречат законодательству Российской Федерации, согласованы Заказчиком и Оценщиком и раскрыты в настоящем Отчете об оценке.

Все допущения соответствуют цели оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (в том числе специальные или иные существенные) и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III указаны в Разделе 2.5 (Задание на оценку) и разделе 3 настоящего Отчета.

Специальные допущения отсутствуют.

Дополнительно Оценщик указывает на следующие обстоятельства, связанные с процессом проведения оценки:

1. Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов Оценщики оставляют за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости Объектов оценки.

2. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

3. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщику как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета, оформленные в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

4. Поскольку в рамках рассматриваемого рынка действуют налоговые агенты с различным режимом налогообложения (как облагаемые, так и не облагаемые НДС), то мы исходим из предположения, что лица, освобожденные от уплаты НДС, действуя рационально, не будут выставлять свои объекты на рынок с существенным понижением цены. Исходя из этого объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами, включающими в себя НДС.

5. Оценка производилась на основе данных, предоставленных Заказчиком, а также визуального осмотра Объекта оценки, проведенного представителями оценочной организации, в период с 7 по 9 февраля 2023 г. Осмотр объектов недвижимости проведен снаружи, подъездные пути, окружение и прилегающая территория. Осмотр внутри не проводился ввиду ограничения в доступе. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние помещений, характеризуется удовлетворительным, здания не эксплуатируются, помещения в аренду не сданы.

6. Оценщик предполагает, что состояние объектов недвижимости с момента осмотра до даты оценки не изменилось, физическое состояние помещений, характеризуется удовлетворительным, отделка стандартная, состояние отделки среднее.

7. В соответствии с выписками из ЕГРН на дату оценки оцениваемые объекты имеют обременение в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.

8. Оценщик предполагает, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, сохранятся бесспорно, в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.

9. Оцениваемые объекты недвижимости (нежилое помещение кадастровый номер 36:14:0017603:367 и нежилое помещение-гараж кадастровый номер 36:14:0017603:207) представляют собой отдельно стоящие здания на земельном участке. Поэтому оценка объектов проводится как отдельно стоящих зданий.

10. По информации Заказчика, здания будут предложены к продаже/аренде целиком. Учитывая планировку, технические особенности оцениваемого здания и уровень активности рынка

аренды коммерческих помещений в г. Лиски, проанализированных Оценщиком, наиболее эффективным способом продажи/сдачи в аренду также будет сдача зданий целиком.

11. Настоящие допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

4.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 3 объектов, составляющих единый объект недвижимости (далее «ЕОН»), по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46.

Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, приведен в Таблице 4.1 ниже.

Таблица 4.1 Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
1	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207
2	Нежилое помещение, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24

4.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, закреплены за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паявого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость». Номер и дата выдачи правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, входящее в состав Объекта оценки, приведены в Таблице 4.2 ниже. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Согласно выпискам из ЕГРН на объекты недвижимости зарегистрировано ограничение (обременение) в виде доверительного управления.

Ограничение (обременение) прав Объекта оценки в виде доверительного управления не учитываются при проведении настоящей оценки.

Ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества, реквизиты выписок из ЕГРН, зарегистрированные ограничения (обременения), бухгалтерская информация представлены в таблице ниже.

Таблица 4.2 Сведения об Объекте оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.
1	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН от 05.03.2024г. №КУВИ-001/2024-65722465	205 969,00	122 668,70
2	Нежилое помещение, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН от 05.03.2024г. №КУВИ-001/2024-65722294	8 762 172,00	5 218 468,76

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.
	Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367					
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН от 05.03.2024г. №КУВИ-001/2024-65722592	68 085,00	68 085,00
ИТОГО		-	-	-	9 036 226	5 409 222,46

Источник: составлено Оценщиком на основании выписок из ЕГРН, сведений, предоставленных Заказчиком

4.3 ДАННЫЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ - ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правообладатель Объекта оценки - владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Данные о Закрытом Паевом Инвестиционном Фонде Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» представлены ниже.

Таблица 4.3 Реквизиты юридического лица – правообладателя объекта оценки

Наименование	Описание
Полное наименование	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Сокращенное наименование	ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
ОГРН	5067746107391
Место нахождения	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, 5 409 222,46
Балансовая стоимость (при наличии)	(Пять миллионов четыреста девять тысяч двести двадцать два рубля 46 копеек). Первоначальная балансовая и остаточная стоимость по объектно приведена в Разделе 4.2 настоящего Отчета.

Источник: данные предоставлены Заказчиком

4.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, можно разделить на следующие группы в соответствии с функциональным назначением:

- здание административного (либо свободного назначения) назначения,
- здание гаража (производственно-складское),
- земельный участок под зданиями.

Анализ открытых источников показал, что объекты, аналогичные оцениваемым в достаточном количестве представлены на рынке. Следовательно, данные объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество участвует в операционной деятельности или потенциально может участвовать в операционной деятельности, соответственно, могут быть отнесены к классу операционных активов.

Краткие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества, сведения о техническом состоянии зданий, информация об обеспеченности оцениваемых объектов недвижимости инженерной инфраструктурой (энергоснабжение,

водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение и пр.), текущее использование и прочие характеристики приведены в ниже в таблице 4.4, а также в расчетных таблицах Разделов 10 и 11.

Оценка производилась на основе данных, предоставленных Заказчиком, а также визуального осмотра Объекта оценки. Осмотр объектов недвижимости проведен снаружи, подъездные пути, окружение и прилегающая территория. Осмотр внутри не проводился ввиду ограничения в доступе. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние помещений, характеризуется удовлетворительным, здания не эксплуатируются, помещения в аренду не сданы.

Физическое состояние помещений по состоянию на дату оценки предполагается удовлетворительное, отделка стандартная.

Оценщиком не выявлены количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, а также не выявлены другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на стоимость Объекта оценки.

Таблица 4.4 Краткая характеристика объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания* /Сведения о проведенном ремонте	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	-	-	1980	здание / административное	883,5	2	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное	стандарт / среднее	Не эксплуатируется
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	-	-	1995	гараж	33,2	1	Бетонные блоки	Электроэнергия	Удовлетворительное	стандарт / среднее	Не эксплуатируется
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	земли населенных пунктов	для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	-	земельный участок	1 020,0	-	-	-	-	-	-

Источник: составлено Оценщиком на основании выписок из ЕГРН, сведений, предоставленных Заказчиком, и данных визуального осмотра

Примечание:

* Состояние объектов недвижимости определено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также данных визуального осмотра согласно шкале износов, приведенной в таблице ниже.

Таблица 4.5 Шкала зависимости величины физического износа от технического состояния улучшений⁶

Состояние, балльная оценка	Физический износ, % /Характеристика состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий
1	0-20 хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21-40 удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на этой стадии.
3	41-60 неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61-80 ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81-100 негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: составлено Оценщиком

По состоянию на дату оценки объекты недвижимости не сданы в аренду, не эксплуатируются.

Осмотр и фотофиксация объектов недвижимости были проведены представителями Оценочной организации, в период с 07 по 09 февраля 2023 года. Оценщик исходит из допущения, что состояние объектов недвижимости с момента осмотра до даты оценки не изменилось.

Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4 Отчета.

⁶ Согласно "Методике определения физического износа гражданских зданий" Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.

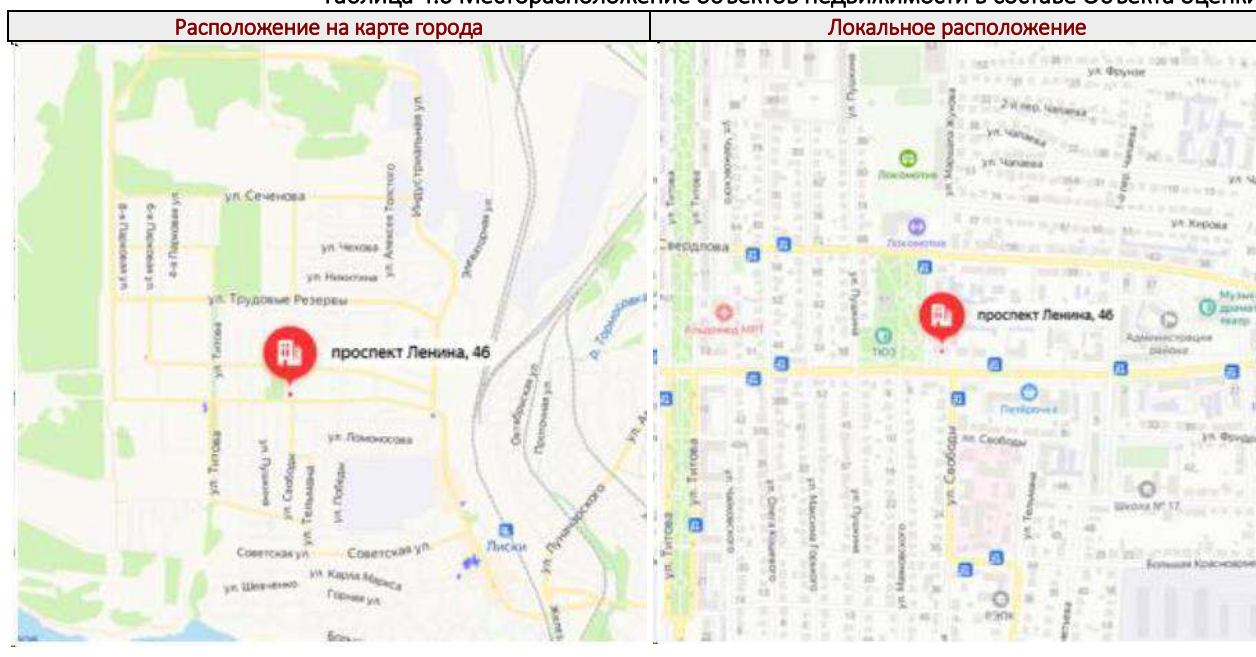
4.5 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 3 объектов, составляющих единый объект недвижимости (далее «ЕОН»), по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46.

Оцениваемое недвижимое имущество расположены в Воронежской области, в г. Нововоронеж, на первой линии домов, в центральной части города, характеризующейся высоким пешим и транспортным трафиком.

Расположение Объекта оценки представлено ниже в таблице 4.7.

Таблица 4.6 Месторасположение объектов недвижимости в составе Объекта оценки.



Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46

Источник: составлено Оценщиком на основании данные портала «Яндекс-карты»

Анализ местоположения объектов недвижимости в составе Объекта оценки представлен ниже в таблице.

Таблица 4.7 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46
Транспортная доступность	Хорошая: в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта, здание телецентра, частная гостиница, театр юного зрителя, центральное почтовое отделение. Основными транспортными магистралями является улицы: просп. Ленина, ул. Маршала Жукова, ул. Свердлова
Преобладающая застройка района местоположения	Административные, торговые здания, жилые дома
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает достаточно выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиком

Таким образом, выполненный анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов недвижимости в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

4.6 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов, которые содержатся в Приложении 5 Отчета и в архиве Оценщика. Оценка проведена исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование (НЭИ) 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 соответствии со статьей 13 главы IV ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

НЭИ объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) или снос имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства и строительство новых объектов.

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

Принцип НЭИ означает, что рыночная стоимость объекта зависит не только от его текущего использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования земельного участка. В этой связи анализ НЭИ предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- Физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке.
- Допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход.
- Максимальная продуктивность подразумевает кроме получения чистого дохода как такового либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Результат анализа наилучшего наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчетов справедливой стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчеты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка.

В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими. Выбор необходимых сегментов может быть получен путем анализа всех сегментов рынка недвижимости (что сопряжено с неоправданным повышением трудоемкости), либо путем формирования предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования без выполнения расчетов.

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчетов, ни один из Стандартов оценки не запрещает оценщику отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив ее изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Для вынесения предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

В соответствии с ФСО №7: «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

Объект оценки представляет собой нежилые здания, расположенные на земельном участке, для которого в соответствии с ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям, а наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

При анализе оптимального варианта использования был проведен качественный анализ возможных и разрешенных с точки зрения законодательства видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям. Применительно к Объекту оценки, анализ наиболее эффективного использования позволил сделать следующие выводы:

- Согласно данным выписок из ЕГРН и Росреестра⁷, назначение оцениваемых объектов – нежилое, следовательно, использование объектов в качестве жилых не соответствует критерию юридической допустимости. Таким образом, дальнейшее рассмотрение Объекта оценки в качестве жилого не проводилось.
- Основное здание (кадастровый номер: 36:14:0017603:367) не рассматривалось в качестве производственно-складского. Для использования объектов данного формата традиционного важными являются такие факторы как транспортная доступность (непосредственный удобный заезд с крупной транспортной магистрали), окружающая индустриальная застройка, открытая планировка, высота потолков (от 5 м и выше), наличие пандусов для разгрузки, прилегающая территория для подъезда большегрузного транспорта, наличие подсобных площадей. Объект недвижимости расположен в центре города в зоне административно-торговой и жилой застройки и не отвечает требованиям, предъявляемых рынком к объектам подобного формата. К производственно-складскому сегменту Оценщик отнес здание гаража (кадастровый номер: 36:14:0017603:207) в составе Объекта оценки.
- Оцениваемое основное здание, с точки зрения юридической правомочности может использоваться в качестве объекта офисного, либо свободного назначения. Учитывая физические характеристики рассматриваемого объекта недвижимости: местоположение в центре города районе торговой и жилой застройки, расположение на первой линии улицы с интенсивным пассажиропотоком, а также наличие элементов инженерной инфраструктуры, наличие открытой планировки, наличие подсобных помещений, наличие отдельного входа и возможность установки вывески на фасаде, физически возможно и финансово целесообразно использовать здание в качестве офисного зданий или свободного назначения.
- Анализ рынка показал, что соседние с Объектом оценки здания, не предлагаются к продаже и не сдаются в аренду в качестве объектов, отличающихся по функциональному назначению от текущего назначения Объекта оценки. Следовательно, максимальный доход может быть получен от использования объектов по их прямому текущему назначению.
- С финансовой точки зрения не требуется значительных затрат для использования Объекта оценки по прямому назначению, тогда как любое альтернативное использование потребует финансовых вложений.

Вывод: Согласно данным предоставленной технической документации, выпискам из ЕГРН, Оценщиком был определен законодательно разрешенный вид использования оцениваемых объектов, которые соответствуют их фактическому использованию. Соответственно текущее назначение объектов (офисное/свободное и гараж) и будет являться максимально эффективным, так как для эксплуатации объектов не понадобится значительных вложений на переоборудовании или переустройство.

⁷<http://pkk5.rosreestr.ru/>

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

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

Рынок инвестиций⁸

После значительных конъюнктурных изменений, которые претерпела экономика России в 2022 году, основные экономические показатели говорят о стабильном восстановлении в 2023 году. Несмотря на сохранение напряженной геополитической ситуации и усиление санкционного режима, деловая активность на рынке крайне высока.

По итогам III кв. 2023 года ключевая ставка ЦБ после ряда повышений оказалась на уровне 13,0%, а позднее произошло дальнейшее увеличение до 15,0%. В первую очередь такое решение было связано с резким ослаблением курса рубля: в августе – сентябре 2023 года наблюдалось стремительное ослабление рубля с 87 руб./долл. США в начале июля до 97,4 руб./долл. США в начале октября. Соответственно, наблюдалось и ускорение инфляции, показатель которой на конец третьего квартала достиг уровня более 6%.



Рисунок 6.1 Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка

При этом за аналогичный период заметно выросла стоимость нефти марки Brent: если в начале июля цена составляла 74,9 долл. США за баррель, то в начале октября она уже превысила 90 долл. США за баррель.

Совокупный объем инвестиций по итогам I пол. 2023 года вновь оказался рекордным, превысив результат аналогичного периода прошлого года на 79%. Объем вложений в январе – июне превысил 342,5 млрд руб.

С начала года активность инвесторов и продавцов на рынке инвестиций в недвижимость России была высокой: совокупный объем вложений в этот период достиг 565,5 млрд рублей, что превысило рекордное значение трех кварталов прошлого года на 89%. Значительная часть сделок как в 2022, так и в 2023 году пришлось на активы иностранных компаний и фондов. Только в 2023 году было реализовано коммерческих объектов на общую сумму более 249 млрд руб. (без учета сделок с производственными площадками), или 44% от общего объема вложений в первые девять месяцев 2023 года.

⁸ <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij3-kvartal-2023>



Рисунок 6.2 Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость РФ

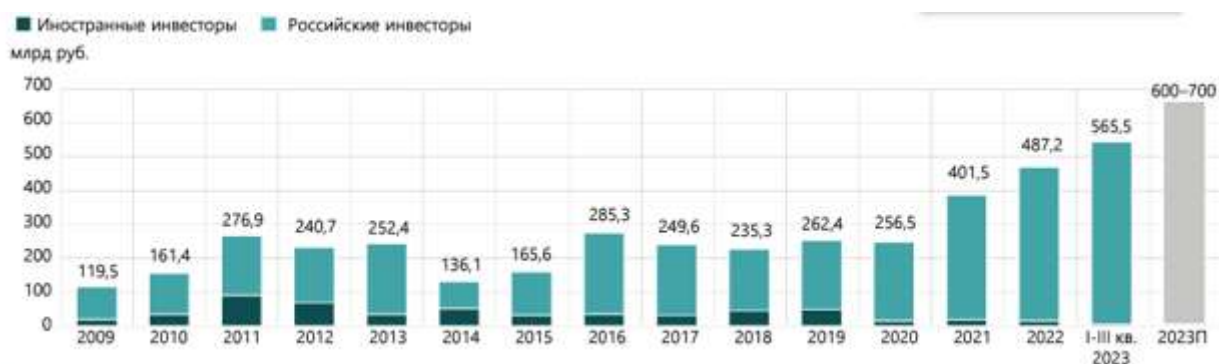


Рисунок 6.3 Объемов инвестиций в недвижимость РФ

Доля иностранного капитала сохранилась на минимальном уровне – 0,8%. В целом с начала года наибольший объем инвестиций пришелся на сегмент торговой недвижимости, который занял в общем объеме вложений более 47%, или 263 млрд руб. Среди крупнейших сделок этого периода – продажа сети торговых центров «Мега» шведской Ingka Centres, продажа ТЦ «Метрополис» (52–53 млрд руб.), продажа ТЦ Columbus (42–43 млрд руб.), продажа ТЦ «Невский центр» и другие.



Рисунок 6.4 Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

На втором месте по объему инвестиций – сегмент площадок под девелопмент, на который пришлось 25% вложенных средств. Их доля в общем объеме рынка продолжает снижаться, однако в абсолютных цифрах результат соответствует значениям прошлого года – 138,8 млрд руб. против 136,9 млрд руб. годом ранее, что говорит о сохранении активности девелоперов и продолжении пополнения ими собственного земельного банка.



Рисунок 6.5 Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, руб.
Сеть «Мега»/IKEA	Торговая	РФ	«Газпромбанк»	Конфиденциально
ТЦ «Метрополис»	Торговая	Москва	Balchug Capital	52–53 млрд
ТЦ Columbus	Торговая	Москва	АО «ТПС Недвижимость»	42–43 млрд
Курорт Архыз	Гостиничная	Карачаево-Черкесия	«Горные вершины»	24–25 млрд
Башня в БЦ iCity	Офисы	Москва	Мэрия Москвы	18–19 млрд
ЗУ 5 га за гостиницей «Украина»	Площадки под девелопмент	Москва	ГК «Киевская площадь»	12–13 млрд
Башня в БЦ SkyLight	Офисы	Москва	VK	11–13 млрд

Рисунок 6.6 Примеры крупнейших инвестиционных сделок, 1-3 квартал 2023 г.

К наиболее крупным сделкам с земельными участками можно отнести покупку группой компаний «Киевская площадь» земельного участка площадью 5 га за гостиницей «Украина». В тройке лидеров также офисная недвижимость с долей в 16%. Крупнейшими сделками в данном сегменте стали покупка VK башни в БЦ SkyLight в Москве и «Дома Зингера» в Санкт-Петербурге, покупка башни в БЦ iCity мэрией Москвы. В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I–III кв. 2023 года стала Москва с долей в 62%, что ниже показателя прошлого года в 73%. Доля Санкт-Петербурга составила 20% против 21% годом ранее, а доля регионов выросла с 6% до 18%.

По итогам III кв. 2023 года средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 9,0–11,0%, складская недвижимость – 10,0–12,5%, торговая недвижимость – 10,0–13,0%.

Текущая ситуация в Российской экономике⁹

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

⁹https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf

Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности — +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года). Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года).

Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале.

Таблица 6.7 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП	4,6	3,6	5,2	4,4	4,9	6,4	5,6	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,7	-3,6	3,9
Сельское хозяйство	-0,2	-0,3	-0,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,9	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	9,1	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1
Суммарный оборот	8,0	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,1	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	4,4	5,0	4,9	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	2,1	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	-1,7	-0,6	1,0	-0,4	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-6,8	1,9	0,0	-3,6	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8
Промышленное производство	4,6	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	7,5	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата	-	7,8 ²	8,5	8,5	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8 ²	8,5	8,5	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата	-	73 709 ³	83 684	103 815	73 383	73 830	70 629	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
рублей	-	73 709 ³	83 684	103 815	73 383	73 830	70 629	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	14,1 ¹	16,3	16,6	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы	-	4,6	6,8	-	-	-	3,7	5,0	2,0	-0,6	1,1	-3,6	-1,8	2,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	4,6	6,8	-	-	-	3,7	5,0	2,0	-0,6	1,1	-3,6	-1,8	2,0
Реальные располагаемые денежные доходы	-	5,4	8,0	-	-	-	3,3	5,2	4,4	-1,0	-0,1	-4,2	-0,7	1,4
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,4	8,0	-	-	-	3,3	5,2	4,4	-1,0	-0,1	-4,2	-0,7	1,4
Численность рабочей силы	-0,3	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4
млн чел.	75,4	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7
млн чел. (SA)	75,9	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2
Численность занятых	0,5	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0
млн чел.	73,2	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5
млн чел. (SA)	73,8	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1
Численность безработных	-21,4	-18,6	-18,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1
в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,4	-18,6	-18,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1
млн чел.	2,1	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1
млн чел. (SA)	2,1	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1
Уровень занятости	61,0	-	61,0	61,1	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	61,0	61,1	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5
Уровень безработицы	2,9	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2
в % к рабочей силе	2,9	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2
SA	2,8	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных за 2022 г.

² В январе / по состоянию на 26 февраля 2024 г.

³ Предварительные данные

Источник: данные МЭРТ

Таблица 6.8 Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	4,6	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	3,7	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	-1,2	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	5,9	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-10,9	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	14,3	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	7,5	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,3	4,6	3,1	1,9	3,1	4,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	8,0	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	4,4	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	3,4	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-28,1	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
легкая промышленность	12,2	4,3	4,4	3,8	5,0	4,5	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	14,9	0,6	5,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	5,1	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из нее	27,4	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	10,3	-0,4	7,2	9,4	6,1	6,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	12,2	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	7,5	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,8	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-4,0	2,6	-1,0	-1,5	0,3	-1,9	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	6,8	5,0	9,4	7,3	10,0	11,1	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	6,8	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	8,2	1,9	18,3	13,6	28,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резинные и пластмассовые изделия	5,4	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,5	2,6	5,2	3,3	6,5	5,5	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	4,9	9,3	6,5	2,8	7,1	10,9	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	0,1	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	19,8	27,6	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	28,3	21,1	20,4	9,5	29,1	28,2	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	54,6	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	11,7	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	8,0	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные средства, прицепы и полуприцепы	50,2	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	12,9	25,5	14,8	3,3	22,3	27,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,2	6,6	7,7	9,1	1,1	12,3	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	34,1	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	-0,4	8,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,2	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	4,6	0,2	0,6	1,6	-0,7	1,0	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,5	-2,5	2,7	5,4	1,1	1,2	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: данные МЭРТ

Инфляция

Таблица 6.9 Консенсус-прогноз на 2024-2030 гг.

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	1,5	1,5	1,4	1,4	1,7	1,8	1,8
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,1	3,2	3,2	3,3	3,2	3,2	3,3
Реальные располагаемые доходы, % прироста	2,4	1,8	1,3	1,4	1,4	1,2	1,2
Индекс потребительских цен, % прироста	5,1	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	11,00	7,72	6,69	6,62	6,68	6,60	6,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	94,3	97,5	98,0	100,4	101,9	103,7	105,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	67,5	66,8	66,9	66,6	67,9	67,3	67,9

Источник: данные Института «Центр развития ВШЭ» (опрос 8-19 февраля 2024 гг.)

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Одним из основных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на справедливую стоимость объекта недвижимости, является его функциональное назначение. Выбор аналогов для дальнейшего расчета справедливой стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки осуществляется в соответствии с функциональным назначением представленных к оценке объектов недвижимости.

Оцениваемыми объектами является административное здание, гараж и земельный участок под ними), расположенные в г. Лиски (Воронежская область), на первой линии улицы центральной части города, характеризующихся высоким пешим и транспортным трафиками.

Классификация офисной недвижимости

В настоящее время сформировалось два основных сегмента рынка офисной недвижимости: специализированные бизнес- и офис-центры, а также офисные помещения встроенно-пристроенного формата.

Согласно разработанной классификации Гильдии Управляющих и Девелоперов (ГУД) в России выделено четыре основных класса офисных помещений: класс А, класс В+, класс В, класс С.

В основу классификации положены основные характеристики:

- инженерные характеристики,
- конструктивные особенности здания,
- местоположение и доступность,
- парковка,
- право собственности,
- способ управления зданием и услуги арендаторов и т.д.

В таблицах ниже приведены три общеизвестные классификации офисной недвижимости (бизнес-центров) и критерии для классификации.

Таблица 6.10 Классификация офисной недвижимости (ABCProperty)¹⁰

Основные характеристики	Класс "А"	Класс "В"
Местоположение объекта	центр или рядом с центром города на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	не центральные районы города; рядом с транспортными магистралями
Состояние объекта	новостройка, отделка высокого качества	эксплуатация до 10 лет, качественная отделка в хорошем состоянии
Конструктивные и планировочные решения объекта	высота потолков - не менее 3м, просторные зоны общего пользования	высота потолков - не менее 3м, качественные, хорошо оснащенные зоны общего пользования
Паркинг	многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	организованная охраняемая парковка с оградой и удобным подъездом
Инфраструктура	высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц-залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц-залы и бытовое обслуживание
Класс "С"		Класс "D"
окраина города, неудобный подъезд		на окраине города, на территории реструктурированных предприятий, в жилых домах
эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии		удовлетворительное состояние, требующее ремонта
высота потолков - не менее 2,7 м, коридорная система,		не качественные планировки, коридорная система, размещение в подвальных, полуподвальных помещениях
ограниченная возможность паркинга		стихийная парковка без охраны
неразвитая инфраструктура обслуживания арендаторов		отсутствие инфраструктуры обслуживания арендаторов

¹⁰ http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoj_nedvizhimosti.php

Таблица 6.11 Классификация офисной недвижимости

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
Система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке			Центральная система отопления, вентиляции
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>обязательно</i>
1.3. Система пожарной безопасности			
Наличие современной системы пожарной безопасности			Рабочая система пожарной сигнализации
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>
1.4. Лифты			
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей		Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения	Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории		
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
1.6. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.3. Планировка			
Эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и небольшие офисы			Кабинетная система планировки этажа
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.4. Обеспечение доступности помещений для маломобильных групп населения			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>	<i>не применимо</i>
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Охраняемая гостевая парковка		Организованная парковка	
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
5. Право собственности			
5.1. Собственность			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1. Управление зданием			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн; информационное табло; система навигации			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованное питание для сотрудников			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
7. Прочее			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>	<i>не применимо</i>
7.2. Архитектурная ценность объекта			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
7.3. Возможность заключения долгосрочного договора			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
7.4. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование «зеленых технологий» при строительстве			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>

Источник: составлено Оценщиком

Проведя анализ всех групп факторов, влияющих на класс объекта недвижимости приведенных выше, на основании предоставленной информации, с учетом проведенного Оценщиком визуального осмотра объекта, Оценщиком сделаны следующие выводы:

1. Основное здание относится к сегменту рынка офисной недвижимости класса С, с возможностью использования в качестве здания свободного назначения.
2. Гараж относится к сегменту производственно-складской недвижимости.

6.3 КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВОРОНЕЖ И ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА¹¹

В последнее десятилетие возросла инвестиционная привлекательность г. Воронежа. Одной из основных сфер вложения стала коммерческая недвижимость. Рынок коммерческой недвижимости Воронежской области представлен офисными, торговыми, производственными и складскими помещениями. Ежегодно открываются новые магазины и офисные помещения в городах области. За последние 5–7 лет г. Воронеж и Воронежская область прошли путь от полного отсутствия современных офисных центров до появления масштабных проектов с интересной концепцией, яркой архитектурой и планами развития.

Возросший спрос населения области привел к строительству новых торговых центров. Теперь они имеются в каждом районе города. Воронеж стал лидером в Черноземье по обеспеченности коммерческой недвижимостью. Также город занял 6-е место в рейтинге российских городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями.

В списке по офисному сегменту недвижимости Воронеж стал 10-м, получив 85 баллов. Аналогичную позицию столица Черноземья заняла по показателю недвижимости ритейл-сегмента, где оценка города составила 76 баллов. Рынок складской недвижимости в Воронеже получил оценку в 79 баллов.

Несмотря на то, что объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость демонстрирует хорошие показатели, большинство сделок на этом рынке основаны не на ставке капитализации, а на ожиданиях от будущего арендного потока. По мнению аналитиков рынка в ближайшее время будет наблюдаться конвергенция ожиданий продавцов и покупателей, в связи с чем целевые ставки капитализации останутся неизменными. На рынок постепенно будут возвращаться иностранные инвесторы, разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области говорит о том, что в области отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет недвижимость офисного назначения – 34%, на втором месте недвижимость свободного назначения – 33%, далее следуют недвижимость торгового назначения – 18%, складская (11%) и производственная (4%).

В настоящее время рынок коммерческой недвижимости г. Воронежа представлен следующими объектами:

- Помещения на первых этажах жилых домов, относящиеся к нежилому фонду, а также реконструированный жилой фонд — наиболее распространенная группа объектов;
- Административные здания промышленных предприятий, бывших НИИ или иных организаций, реконструированные общежития, бывшие детские сады и иные объекты недвижимости советской постройки;
- Современные объекты коммерческой недвижимости (офисная недвижимость, торговая и офисно-торговые объекты);
- Производственно-складские объекты.

Строительство новых объектов коммерческой недвижимости сдерживается отсутствием строительных площадок в центральной части города и недостатком инвестиционных ресурсов. Объекты класса «А» на рынке коммерческой недвижимости города практически отсутствуют. В большинстве своем коммерческая недвижимость города представлена объектами класса «В», «В-» и объектами класса «С». Анализируя предложения объектов коммерческой недвижимости класса, можно сделать вывод о том, что подобные объекты представлены во всех районах города, за исключением производственно-складских объектов по продаже в центральном районе города.

В таблице ниже приведены статистические характеристики цен предложений на рынке продажи нежилой недвижимости Воронежа в период декабрь 2023 – январь 2024 года, помимо

¹¹ <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2024.01/>

крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для более наглядного представления структуры предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 20 700 до 232 600 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 100 000 руб., а среднее 103 300 руб. за 1 кв. м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 29 900 руб. до 180 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 79 100 руб., среднее значение предложений 85 500 руб. за 1 кв. м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Воронежа составил от 15 000 руб. до 192 100 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 80 500 руб., а среднее значение находится на уровне 86 200 руб. за 1 кв. м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 8 500 руб., максимальной 70 100 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 38 000 руб., а средняя цена предложения 38 400 руб. за 1 кв. м с НДС.

Таблица 6.12 Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв. м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	20 700	56 900	100 000	103 300	143 100	232 600
Офисные	29 900	56 100	79 100	85 500	110 900	180 000
ПСН	15 000	48 100	80 500	86 200	120 000	192 100
Пром/склад	8 500	29 500	38 000	38 400	47 700	70 100

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Воронежа зафиксирован в Центральном районе, медиана составила 115 900 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Левобережном районе, медиана цен находится на уровне 80 000 руб./кв. м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Воронежа лидирует Ленинский район, медиана цены предложения в период декабрь 2023 - январь 2024 составила 105 100 руб./кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Левобережном районе города, медианное значение цены там составляет 52 000 руб./кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ценой предложения 105 000 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Левобережном районе, медиана находится на уровне 63 900 руб./кв. м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Железнодорожном районе, медиана цены предложения на уровне 43 900 руб./кв. м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 32 000 руб./кв. м с учетом НДС зафиксирована в Ленинском районе города.

Таблица 6.13 Медианы цен предложений в разрезе территориального деления города, руб./кв. м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	114 400	73 300	68 200	43 900
Коминтерновский	81 300	77 700	74 700	42 400
Левобережный	80 000	52 000	63 900	32 200
Ленинский	100 000	105 100	100 000	32 000
Советский	109 300	70 600	67 400	35 000
Центральный	115 900	99 000	105 000	-

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 74 895 до 100 000 руб./кв. м, с усредненным значением 83 860 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 77 684 до 93 750 руб./кв. м, со средним уровнем 82 869 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 80 506 до 89 971 руб./кв. м, усредненное значение составило 85 340 руб./кв.м.

Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 23 889 до 40 000 руб./кв. м, со средней величиной 33 588 руб./кв.м.

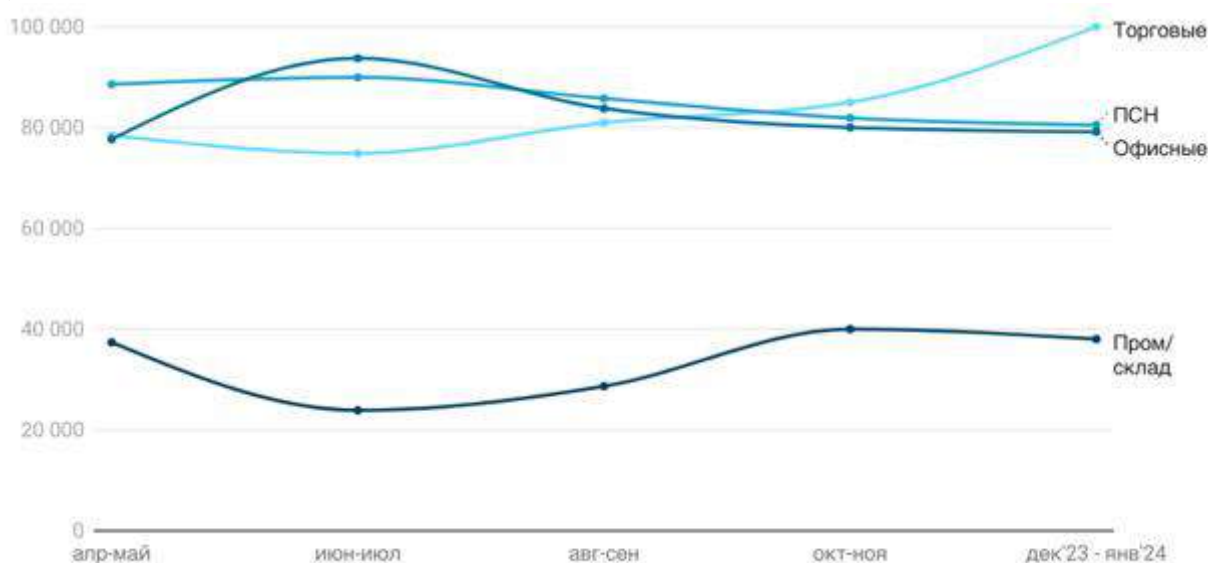


Рисунок 6.14 Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв. м с НДС

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 20 000 - 30 000 рублей с НДС за 1 кв. м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 50 000 - 60 000, помещения свободного назначения в диапазоне 20 000 - 30 000 рублей с НДС за 1 кв. м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 40 000 - 50 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-10 000	0	0	0	8,54
10 000-20 000	0	0	0,53	2,25
20 000-30 000	26,29	10,92	18,85	16,49
30 000-40 000	2,9	12,08	18,84	8,38
40 000-50 000	11,33	16,19	11,48	41,77
50 000-60 000	19,65	22,83	14,72	17,95
60 000-70 000	3,19	14,9	11,15	4,11
70 000-80 000	0,88	3,01	1,97	0,5
80 000-90 000	7,61	2,09	3,73	0
90 000-100 000	2,58	1,21	3,83	0
100 000-110 000	4,4	4,91	3,64	0
110 000-120 000	9,61	2,66	3,38	0
120 000-130 000	1,47	5,51	1,58	0
130 000-140 000	0,63	0,61	1,53	0
140 000-150 000	0,56	2,19	2,19	0
Более 150 000	8,9	0,88	2,59	0

Рисунок 6.15 Гистограммы распределения сдаваемых площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв. м, %

В таблице ниже приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Воронежа в период декабрь 2023 - январь 2024 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 000 до 35 700 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 10 200 руб., а среднее значение 11 900 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 3 300 руб. до 14 700 руб. за 1 кв. м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 7 600 руб., среднее значение составило 7 800 руб. за 1 кв. м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 200 руб. до 20 800 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 7 200 руб., а среднее значение составило 8 000 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 900 руб., максимальной 7 100 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 3 500 руб., средняя ставка аренды 3 600 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС.

Таблица 6.16 Распределение ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3 000	7 600	10 200	11 900	14 600	35 700
Офисные	3 300	6 000	7 600	7 800	9 600	14 700
ПСН	2 200	5 400	7 200	8 000	10 000	20 800
Пром/склад	900	3 000	3 500	3 600	4 200	7 100

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 12 655 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 8 660 руб./кв. м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период декабрь 2023 - январь 2024 составил 8 400 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Левобережном районе города, медиана ставок там составляет 5 900 руб./кв. м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ставкой аренды 9 010 руб./кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана составила 5 840 руб./кв. м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Центральном районе, медианное значение находилось на уровне 4 500 руб./кв. м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 3 010 руб./кв. м/год без НДС расположены в Левобережном районе города.

Таблица 6.17 Медианы ставок аренды в разрезе территориального деления города, руб./кв. м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	8 660	7 500	5 840	4 000
Коминтерновский	9 932	7 200	7 050	4 000
Левобережный	10 200	5 900	6 460	3 010
Ленинский	12 000	8 000	8 938	3 330
Советский	8 890	6 500	6 025	3 065
Центральный	12 655	8 400	9 010	4 500

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 9 911 до 10 416 руб./кв. м/год, с усредненным значением 10 217 руб./кв. м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 7 200 до 7 800 руб./кв. м/год, со средним уровнем 7 515 руб./кв. м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 7 200 до 7 536 руб./кв. м/год, средний уровень составил 7 355 руб./кв. м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 3 200 до 3 534 руб./кв. м/год, со средней величиной 3 403 руб./кв. м/год.

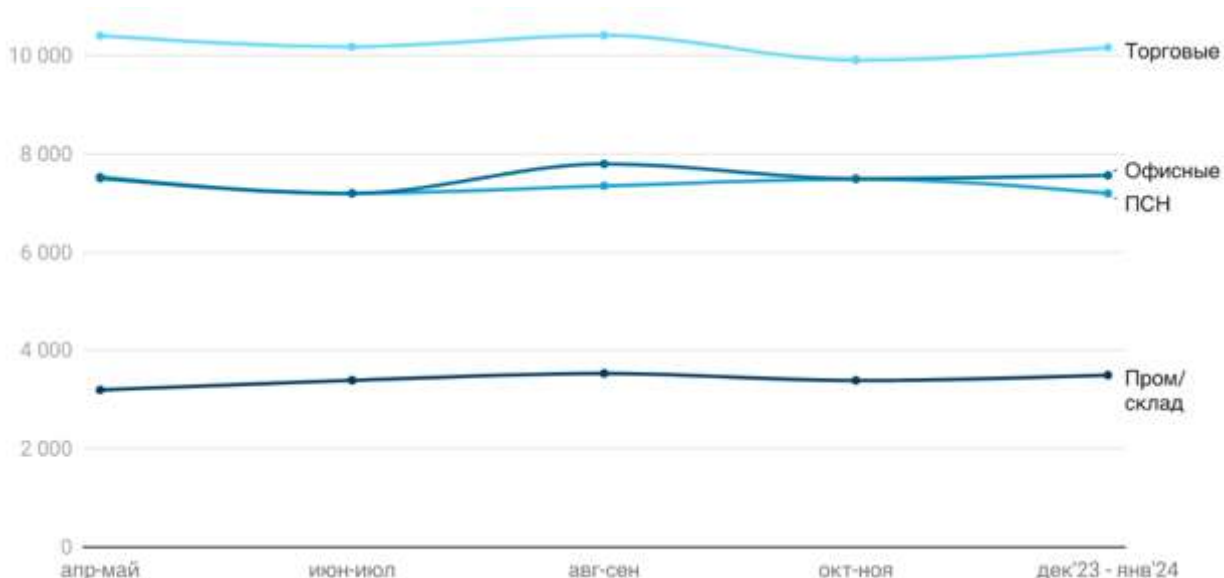


Рисунок 6.18 Динамика изменения медианы ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей/кв. м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 6 000 - 8 000, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв. м в год.

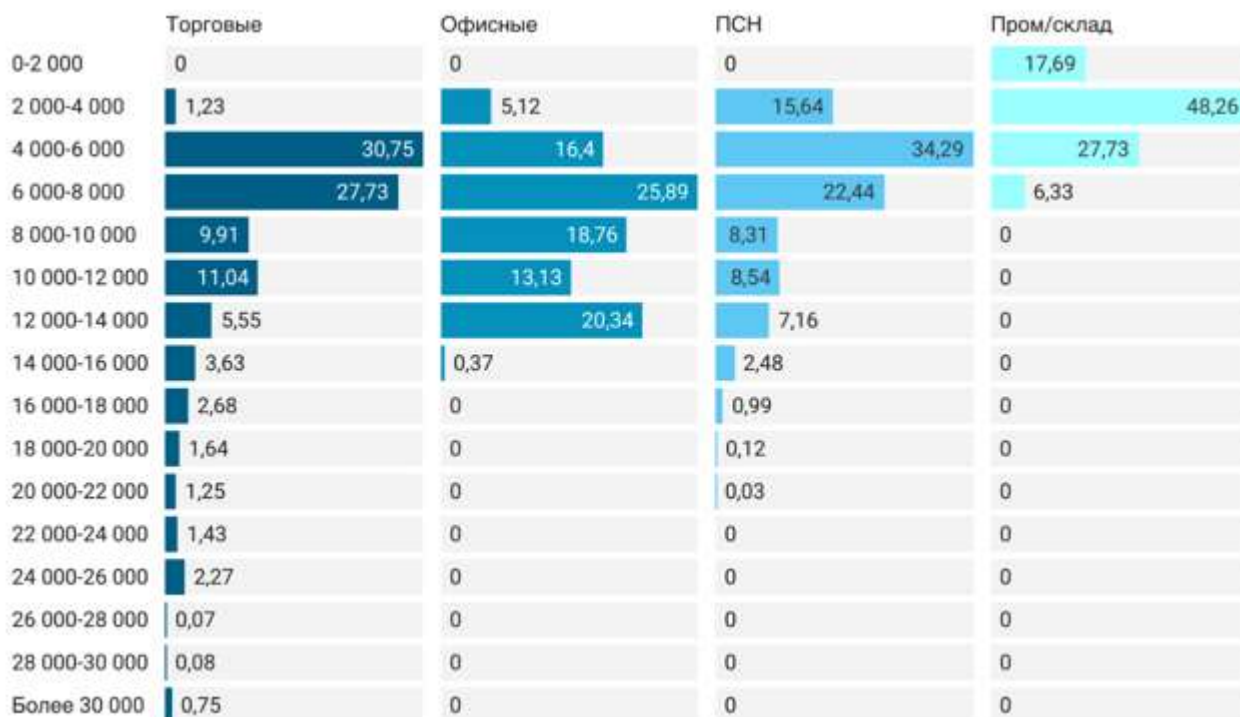


Рисунок 6.19 Гистограммы распределения сдаваемых площадей по диапазонам арендных ставок за 1 кв. м, %

В отраслевой структуре спроса на качественные офисные площади г. Воронежа и Воронежской области наибольшую активность проявляют компании финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг.

Спрос на аренду активнее смещается в сторону качественных офисных помещений в профессиональных бизнес-центрах. Достаточно устойчивым спросом пользуются помещения с удачным месторасположением в административных зданиях класса С. Популярность "автономных" офисов, располагающихся на первых этажах жилых домов, также сохраняется.

Основную долю спроса в этом сегменте офисной недвижимости продолжают формировать "офисы продаж": отделения банков, страховых и инвестиционных компаний, турагентства, агентства недвижимости и пр. Расположение на первой линии домов, наличие прилегающей территории и

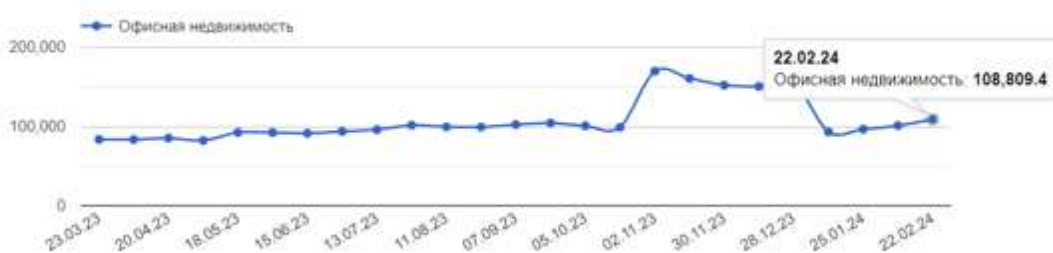
парковки, а также состояние помещения и объем вложений в ремонт по-прежнему влияют на принятие решения об аренде или покупке в сегменте "автономных" офисов.

На текущий момент наиболее активные арендаторы — компании производственного, финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг. Сделки предварительной аренды площадей в строящихся офисных объектах г. Воронежа практически не заключаются, готовое предложение по-прежнему превалирует над реальным спросом. Свободные помещения есть практически в любом бизнес-центре города, вопрос — в наличии требуемой для арендатора площади, от чего и может возникать ощущение дефицита на рынке офисной недвижимости города.

Ввиду отсутствия аналитической информации по ценам продаж и ставкам аренды коммерческой недвижимости в городах Воронежской области по состоянию на дату оценки, Оценщиками были проанализированы данные за период с 2 кв. 2023 по февраль 2024 г. на основании портала «Restate.ru».

Средние цены продажи коммерческой недвижимости по Воронежской области по состоянию на февраль 2024 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м).

Рассчитываем по параметрам: Воронежская область. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м²

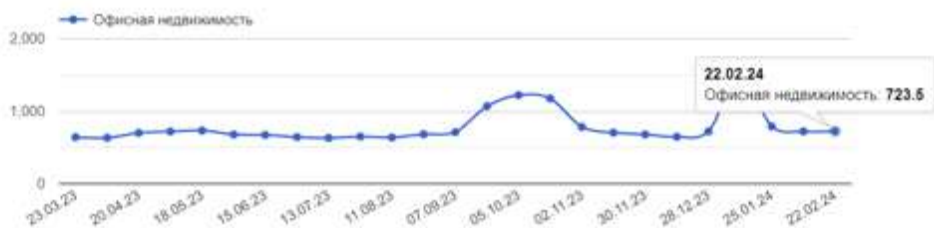


Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.02.2024)
Офисная недвижимость (м ²)	108 809 руб.	+ 25 236 руб. За м ²	2 308 050 ... 45 435 000 руб. за объект

Рисунок 6.20 Средние цены продажи офисной недвижимости по Воронежской области¹²

Средние ставки по аренде коммерческой недвижимости по Воронежской области по состоянию на февраль 2024 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м).

Рассчитываем по параметрам: Воронежская область. Офисная недвижимость. Офисы. Аренда. Цена за м²

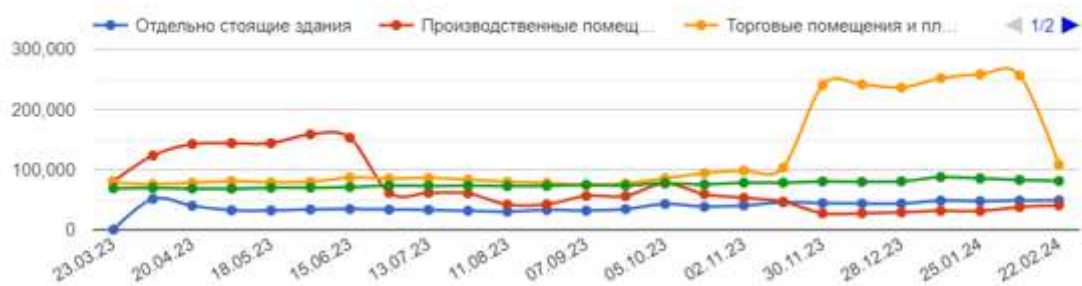


Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.02.2024)
Офисная недвижимость (м ²)	724 руб.	+ 80 руб. За м ²	800 ... 300 000 руб. за объект

¹² Источник: <https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

Рисунок 6.21 Средние ставки по аренде офисной недвижимости по Воронежской области¹³

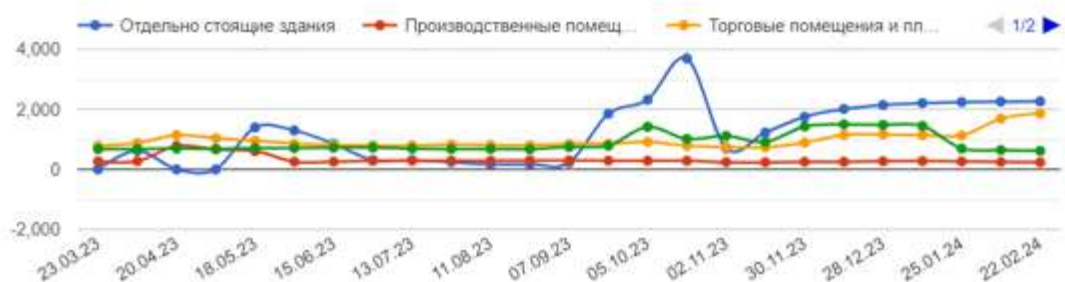
Рассчитываем по параметрам: Воронежская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.02.2024)
Отдельно стоящие здания (м ²)	48 967 руб.	+ 48 967 руб. За м ²	
Производственные помещения (м ²)	40 528 руб.	- 39 594 руб. За м ²	104 958 ... 249 961 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	107 968 руб.	+ 29 029 руб. За м ²	300 000 ... 130 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	81 020 руб.	+ 12 192 руб. За м ²	83 000 ... 85 000 000 руб. за объект

Рисунок 6.22 Средние цены продажи коммерческой недвижимости по Воронежской области

Рассчитываем по параметрам: Воронежская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.02.2024)
Отдельно стоящие здания (м ²)	2 267 руб.	+ 2 267 руб. За м ²	
Производственные помещения (м ²)	234 руб.	- 31 руб. За м ²	30 000 ... 525 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	1 864 руб.	+ 1 081 руб. За м ²	19 000 ... 822 784 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	617 руб.	- 60 руб. За м ²	5 000 ... 750 000 руб. за объект

Рисунок 6.23 Средние ставки по аренде коммерческой недвижимости по Воронежской области

Наиболее полное представление о коммерческих условиях на рынке коммерческой недвижимости в сегментах, аналогичных оцениваемым объектам по состоянию на дату оценки, отражено в таблицах Раздела 6.4, составленных на основании самостоятельного анализа Оценщика в районе расположения рассматриваемых объектов недвижимости.

¹³ Источник: <https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

6.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стоимость продажи на рынке коммерческой недвижимости в городах России сильно варьируется — от минимальных значений в небольших населенных пунктах до дорогих высококачественных объектов в крупных городах.

Рынок в небольших городах только развивается и еще не сформирован как цивилизованный рынок недвижимости. В основном организации и частные лица пользуются информацией, публикуемой в газетах, интернет-источниках, частично сделки купли-продажи осуществляются посредством агентств недвижимости, подробной информацией о рынке участники рынка не владеют.

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже и аренде зданий/помещений с сопоставимыми характеристиками в г. Лиски, в районе расположения рассматриваемых объектов, актуальные на дату оценки. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик основывался на данных баз недвижимости Авито, Циан, Яндекс недвижимость, «Move.ru». Данные результатов проведенного анализа приведены в таблицах ниже.

Фактические данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки, приведены в соответствующих таблицах настоящего Отчета. Сделок с сопоставимыми объектами недвижимости на дату оценки в открытых источниках Оценщику найти не удалось.

Таблица 6.24 Предложения по продаже объектов офисного (свободного) назначения в г. Лиски

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	здание	помещение	помещение	здание	помещение
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 36/а	Воронежская область, Лиски, ул. 40 лет Октября, 25
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	требует косметического ремонта	предчистовая отделка	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Этажность/этаж	2 / подвал	2	2	4/подвал	1
Площадь помещения, кв. м	1 442,80	355,2	70	1032	533,80
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	0	0	258	533,80
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	355,2	70	516	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	258	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	0	0	454	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	7 500 000	1 900 000	22 121 600	14 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	с НДС	с НДС	без НДС
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	21 115	27 143	21 436	31 472
Ссылка на предложение	-	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/282230199/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/214698013/	https://voronezh.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1032_kv_m_voronejskaya_liskinskiy_liski_prospekt_lenina_36a_6902051637/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/290509094/
Диапазон цен предложений с НДС, руб./кв. м		21 143-31 472			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м		25 292			

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по продаже объектов офисного и свободного назначения в центре г. Лиски варьируются от 21 143 до 31 472 руб./кв. м

с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 25 292 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, что рынок продажи аналогичных объектов в г. Лиски на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит. Также приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были использованы все подобранные объекты с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.25 Предложения по аренде объектов офисного (свободного) назначения в г. Лиски

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 44	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. 40 лет Октября, 50	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 7	Воронежская область, Лиски, ул. Свердлова, 78
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (вход со двора)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	нет	да
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Этажность/Этаж	2/подвал	2 этажа	1	2	1
Площадь помещения, кв. м	883,5	1200	121,5	253,1	242
Площадь первого этажа, кв. м	300,8	600	121,5	0	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	600	0	253,1	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	0	0	242
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	3 240	4 938	3 600	2 400
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС не включен	НДС включен	УСН	НДС не включен
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	3 888	4 938	3 600	2 880

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/262716369/	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya/121.5_m_2580684240	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/285343975/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/200668319/
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	2 880-4 938				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	3 827				

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по аренде объектов офисного и свободного назначения в г. Лиски в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 2 880 до 4 938 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 3 827 руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что рынок аренды аналогичных объектов в г. Лиски на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит.

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам и составу операционных расходов. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.26 Предложения по продаже гаражей в г. Лиски

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Площадь помещения, кв.м	33,2	24,0	24,0	22,0	24,0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	400 000	430 000	380 000	420 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	16 667	17 917	17 273	17 500

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ссылка на предложение		https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_364_0623658	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3689939900	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25m_3167707827	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4193814901
Диапазон цен предложений с НДС, руб./кв. м	16 667-17 917				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	17 339				

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по продаже гаражей в центре г. Нововоронеж варьируются от 16 667 до 17 917 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, и состояния. Средняя цена предложения составляет 17 339 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, приведенные значения не учитывают скидку на торг, площадь и другие отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были использованы все объекты из выборки, с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

6.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

1. Аналитическая информация о рынке сегментов недвижимости аналогичных оцениваемым в районе расположения Объекта оценки (г. Лиски), по состоянию на дату оценки в открытых источниках крайне ограничена, рынок не активен и находится в стадии становления. Оценщик опирался на собственный анализ рынка в соответствующем сегменте в районе местоположения рассматриваемых объектов (анализ фактических предложений).
2. На дату оценки рынок недвижимости находится в состоянии ожидания. Сроки экспозиции по аналогичным Объекту оценки объектам недвижимости на дату оценки составляют от 8 до 10 месяцев.
3. Цены предложения по продаже объектов офисного и свободного назначения в центре г. Лиски варьируются от 21 143 до 31 472 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 25 292 руб./кв. м с НДС.
4. Цены предложения по аренде объектов офисного и свободного назначения в г. Лиски в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются 2 880 до 4 938 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 3 827 руб./кв. м/год с НДС.
5. Цены предложения по продаже гаражей в центре г. Лиски варьируются от 16 667 до 17 917 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, и состояния. Средняя цена предложения составляет 17 339 руб./кв. м с НДС
6. Приведенные цены не учитывают скидку на торг, а также различия по ценообразующим факторам, которые будут проанализированы Оценщиком при расчете справедливой стоимости объекта оценки и внесены соответствующие корректировки.

6.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Спрос и предложение – ведущие факторы, которые регулируют любой рынок товаров и услуг. Взаимодействие этих факторов влияет на формирование рынка покупателей или рынка продавцов. Главным движущим фактором развития рынка является конкуренция среди продавцов. Она действует в том числе на рынке недвижимости, и это приводит к балансу спроса и предложения. Но здесь имеются особенности, выяснение которых возможно в результате анализа всей совокупности факторов, влияющих на рынок. Главная роль принадлежит: макроэкономическим факторам, политической ситуации в стране и в регионах, общеэкономической ситуации и текущему положению на финансовом рынке. Если влияние макроэкономических факторов сравнительно стабильно, тогда картина на рынке недвижимости, дающей доход, определяют микроэкономические факторы.

Факторы, которые определяют размер спроса на недвижимость:

- степень платежеспособности населения;
- колебания численности населения (в прошлом, сейчас и прогнозируемые тенденции);
- колебания в процентном соотношении между группами населения с разными уровнями образованности, уровнями миграции, числом браков и разводов;
- изменения вкусов и предпочтений населения. Они становятся важным фактором спроса. Но в пределах любого рынка недвижимости уловить колебания во вкусах и предпочтениях потребителей трудно, и большинство профессионалов в недвижимости полагаются в их определении на интуицию. Поскольку вкусы и предпочтения очень субъективны, их сложно описать и прогнозировать количественно, и чаще всего их определяют с помощью специальных социологических опросов;
- условия и степень доступности финансирования.

Факторы, которые определяют величину предложения. Они охватывают:

- присутствие резерва пустующих недвижимых объектов в целевом сегменте рынка;
- наличие объемов новых строительных объектов и затрат на них, включая:
- темпы строительства (им определяются объемы нового жилья);
- состояние строительной индустрии, степени его влияния на уровень затрат (оно определяет доступность и стоимость факторов производства);
- текущие и прогнозируемые изменения строительных технологий, их вероятное воздействие на затраты; соотношение строительных расходов и стоимости продаж объектов;
- расходы по улучшению неосвоенных участков земли и наличие их предложения.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку офисно-торговой недвижимости.

Таблица 6.27. Ценообразующие факторы и интервалы значений

№	Наименование ценообразующего фактора	Вес фактора	Интервал значений, %
1	Местоположение	0,29	10-60
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	1-50
3	Расположение относительно красной линии	0,08	1-10
4	Физическое состояние здания	0,06	5-15
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06	5-20
6	Наличие отдельного входа	0,06	5-60
7	Состояние отделки	0,05	5-20
8	Ограниченность доступа к объекту	0,04	5-15
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	5-25
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	10-25
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	5-20
12	Материал стен	0,04	5-40
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	5-30
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	1-40
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03	5-30

Источник: составлено Оценщиком

Количество факторов, оказывающих влияние на цены весьма велико, наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки, в качестве параметров по которым сопоставляются подобные объекты и подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки, если аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

Более подробно описание корректировок по основным ценообразующим факторам будет описано в Разделах 8 и 9 Отчета.

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

7.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Термины и определения в соответствии с федеральными стандартами оценки

Согласно положениям ФСО I, ФСО II, ФСО III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий в соответствии с заданием на оценку подтвержденное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - 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.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

Допущение - предположение, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которого отсутствуют основания считать обратное, принимаемое как верное в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки.

Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Существенность - представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Методические рекомендации по оценке - методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Текущее использование - представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация - представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа - объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа - представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

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

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

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

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

Затратный подход – 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.

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

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

Стоимость - мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Виды стоимости - в соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО №11, определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179).

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

- 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.

Равновесная стоимость – представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив);
- группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

Единица учета - степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

Операция на добровольной основе - вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).

Входная цена - цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.

Выходная цена - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.

Участники рынка - покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

а) они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях;

б) они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки;

с) они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством;

д) они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Основной рынок - рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Наиболее выгодный рынок - рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость

актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

a) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования);

b) риск, присущий исходным данным метода оценки; Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми. Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные не доступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Подтверждаемые рынком исходные данные - исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

Исходные данные 1 Уровня - котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.

Исходные данные 3 Уровня - ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

Затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Ожидаемый поток денежных средств - взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

Рыночный подход - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Риск невыполнения обязательств - риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

Премия за риск - компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».

Затраты по сделке - расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые

непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:

а) они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.

б) предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).

Транспортные расходы - расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

Остаточная стоимость актива — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования (МСФО 16, п. 6).

Имущество, занимаемое собственником. Имущество, находящееся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенное для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях (МСФО 40, п. 5).

Инвестиционное имущество. Имущество (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящееся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях;
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности (МСФО 40, п. 5).

Балансовая стоимость. Стоимость, по которой учитывается актив после вычета начисленных амортизационных отчислений (амортизации) и начисленных убытков от обесценения (МСФО 36, п. 6).

Амортизация. Систематическое распределение амортизируемой суммы актива во времени на протяжении срока его полезного использования (МСФО 16, п. 6; МСФО 36, п. 6).

Прочие термины и определения

В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

7.2 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

7.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Согласно п. 1 ФСО V Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

7.4 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики Объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщиков были применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о рынке, к которому относится объект оценки;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки были предоставлены оценщиками Заказчиком в достаточном объеме. Оценщик делает вывод о достаточности информации для проведения расчетов.

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

Оценщик делает вывод о достоверности и достаточности используемой информации для расчетов.

7.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ

Описание подходов к оценке приведено в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

Сравнительный подход

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 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);
- 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.

Доходный подход

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

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

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

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

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом

совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

7.6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

7.7 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

Согласно п. 22д ФСО №7, для оценки недвижимости в рамках **сравнительного подхода** в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Согласно п. 23б ФСО №7, для оценки недвижимости в рамках **доходного подхода** стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям:

- Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

- Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Согласно п. 24 б) 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 объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

Учитывая цель оценки, предполагаемое использование результата, а также вид определяемой стоимости (определение справедливой стоимости Объекта оценки), составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности), необходимо обратиться к требованиям стандарта IFRS 13:

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных. (IFRS 13, п. 61, Методы оценки).

Независимо от используемого способа, цель оценки финансовых инструментов состоит в получении цены, по которой могла бы быть совершена операция на самом благоприятном рынке на дату оценки. Из всех методов оценки, используются такие методы, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Имеющаяся у Оценщиков информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, а также наличие рыночной информации о ценах предложений аналогичных объектов на вторичном рынке, а так же с учетом того что в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, позволяют применить сравнительный и доходный подходы при оценке справедливой стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, который наиболее полно, по мнению Оценщиков, отражает рыночную ситуацию. На дату оценки в районе расположения объекта оценки было найдено достаточное количество предложения по продаже/аренде аналогичных объектов. Рынок аренды гаражей на дату оценки в г. Лиски сильно ограничен. Оценщику не удалось найти достаточное количество предложений по аренде аналогичных оцениваемому

объектов. Поэтому оценка справедливой стоимости гаража проведена только сравнительным подходом.

В рамках доходного подхода использовался метод прямой капитализации

Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщики полагают, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне.

Выбор данного метода обусловлен тем, что объект способен генерировать стабильные денежные потоки от аренды помещений. При этом в открытых источниках имеется рыночная информация по величине операционных расходов, ставкам капитализации и другим параметрам, используемым для расчетов справедливой стоимости объектов методом капитализации.

Оценка затратным подходом не будет проведена, это обусловлено тем, что при оценке недвижимости затратным подходом существуют определенные проблемы с качеством и достоверностью исходной информации. Доходность инвестора, вкладывающего средства в строительство коммерческих объектов, сильно зависит от особенностей местоположения. В открытых источниках существуют усредненные данные о величине прибыли предпринимателя, и чтобы корректно рассчитать прибыль инвестора, необходимы рыночные данные о стоимости строительства и стоимости продажи зданий аналогичного класса, имеющие закрытый характер.

Объект оценки не относится к объектам специального назначения и использования. Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки, характеризуется средней активностью. Данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке достаточно. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

Таким образом, принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, сравнительный и доходный подходы являются возможными для оценки справедливой стоимости оцениваемого объекта. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, в рамках доходного подхода – метод капитализации.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Согласно п. 9 ФСО V основными этапами сравнительного подхода являются следующие:

- 1) Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки.
- 2) Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них.
- 3) Расчет рыночной стоимости путем проведения:

- сравнительного анализа количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесения в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласования скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

При реализации сравнительного подхода в настоящем Отчете Оценщик придерживается вышеописанной последовательности.

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Поскольку объекты недвижимости различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения объектов-аналогов и объекта оценки требуется привести имеющиеся данные об объектах к единому знаменателю, которым может быть либо физическая единица (цена (или арендная ставка) за единицу площади: например за 1 кв. м, за 1 сотку земли, за 1 куб. м), либо экономическая единица (например, валовой рентный мультипликатор).

Для сегмента рынка, к которому относится Объект оценки наиболее характерной единицей сравнения является цена за единицу площади, выраженная в руб./кв.м.

Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости объекты выставляются на продажу по конечным ценам. Наличие НДС ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования

брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компании на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать объект по той же цене, которая сложилась на рынке, однако, эта цена будет включать НДС. Соответственно, цены продаж на объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами включающие в себя НДС.

В качестве объектов-аналогов для объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки рассматривались наиболее сопоставимые по основным ценообразующим показателям объекты, по которым удалось уточнить необходимую для проведения расчетов информацию. Выбор объектов-аналогов был ограничен активностью рынка предложений и аренды коммерческой недвижимости рассматриваемых городов.

В ходе анализа к ценам аналогов были применены корректировки на различия, существующие между аналогами и оцениваемыми объектами. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- права собственности на недвижимость;
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- разница между ценой продажи и ценой предложения (поправка на уторговывание)
- функциональное назначение;
- местоположение;
- физические характеристики;
- отклонения от целевого использования.

Первые пять корректировок определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после пятого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Существует несколько методов выполнения корректировок, например:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога.

Экспертный метод расчета и внесения поправок. Этот метод основывается на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта недвижимости по сравнению с аналогом. Эти поправки рассчитываются как процентные.

Для оцениваемых единых комплексов объектов недвижимости, в состав которых входили гаражи, Оценщики при выборе аналогов исходили из допущения о том, что офисные здания и гаражи могут быть реализованы отдельными лотами с учетом доли земельного участка, на которых они расположены.

Описание объектов-аналогов, использованных для расчета справедливой стоимости недвижимого имущества в составе Объектов оценки, и расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода приведены ниже в таблицах.

При расчете справедливой стоимости оценщик подобрал аналоги, по следующим критериям:

- Объекты-аналоги расположены максимально приближено по местоположению к оцениваемому объекту (в центре города).
- Объекты-аналоги расположены на первых линиях улиц.

- В качестве аналогов были отобраны преимущественно объекты сопоставимой площади. При отклонении по данному фактору вносились корректировки на масштаб.
- В качестве аналогов отбирались отдельно стоящие здания или помещения сопоставимой этажности, офисного или свободного назначения, сопоставимые по техническому состоянию и уровню отделки.
- Объекты имеют все центральные коммуникации.
- Аналоги выставлены на продажу без мебели и техники.

Таблица 8.1. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	здание	помещение	помещение	здание	помещение
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 36/а	Воронежская область, Лиски, ул. 40 лет Октября, 25
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	требует косметического ремонта	предчистовая отделка	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Этажность/этаж	2 / подвал	2	2	4/подвал	1
Площадь помещения, кв. м	1 442,80	355,2	70	1032	533,80
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	0		258	533,80
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	355,2	70	516	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	258	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	0	0	454	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	7 500 000	1 900 000	22 121 600	14 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	с НДС	с НДС	без НДС
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	21 115	27 143	21 436	31 472

Ссылка на предложение

-

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/282230199/>

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/214698013/>

https://voronezh.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1032_kv_m_voronejskaya_liskinskiy_liski_prospekt_lenina_36a_6902051637/

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/290509094/>

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	21 115	27 143	21 436	31 472
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-15,60%	-15,60%	-15,60%	-15,60%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	17 821	22 909	18 092	26 562
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	17 821	22 909	18 092	26 562
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	17 821	22 909	18 092	26 562
Дата предложения	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	17 821	22 909	18 092	26 562
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	17 821	22 909	18 092	26 562
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 36/а	Воронежская область, Лиски, ул. 40 лет Октября, 25
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	17 821	22 909	18 092	26 562
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	17 821	22 909	18 092	26 562
Площадь, кв.м	883,50	355,20	70,00	1 032,00	533,80
Корректировка на общую площадь, %	-	-10,00%	-33,00%	0,00%	-10,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	16 039	15 349	18 092	23 906
Площадь первого этажа, кв. м	300,80	0,00	70,00	516,00	533,80
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,40	355,20	70,00	516,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,30	0,00	0,00	258,00	0,00

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-2,20%	-2,20%	-0,28%	-11,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	15 686	15 011	18 041	21 276
Тип объекта	здание	помещение	помещение	здание	помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	9,89%	9,89%	0,00%	9,89%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	17 237	16 496	18 041	23 380
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	17 237	16 496	18 041	23 380
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	17 237	16 496	18 041	23 380
Тип отделки	стандартная/среднее состояние	предчистовая отделка	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Корректировка на тип отделки, %	-	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	18 961	16 496	18 041	23 380
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-13,00%	0,00%	0,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	16 496	16 496	18 041	20 341
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	16 496	16 496	18 041	20 341
Весовой коэффициент	-	22,45%	22,45%	32,48%	22,63%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	3 703	3 703	5 860	4 603
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	17 869				
Общая площадь здания, кв. м	883,50				
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	15 787 262				
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,80%				
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	13 135 002				
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	2 652 260				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.3. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Площадь помещения, кв.м	33,2	24,0	24,0	22,0	24,0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	400 000	430 000	380 000	420 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	16 667	17 917	17 273	17 500
Ссылка на предложение		https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_364_0623658	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3689939900	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25m_3167707827	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4193814901

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	16 667	17 917	17 273	17 500
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	15 000	16 125	15 546	15 750
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	15 000	16 125	15 546	15 750
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	15 000	16 125	15 546	15 750
Дата предложения	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	15 000	16 125	15 546	15 750
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	15 000	16 125	15 546	15 750
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	15 000	16 125	15 546	15 750
Площадь, кв.м	33,20	24,00	24,00	22,00	24,00
Корректировка на общую площадь, %	-	-7,79%	-7,79%	-9,78%	-7,79%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	13 832	14 869	14 026	14 523
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	13 832	14 869	14 026	14 523
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	13 832	14 869	14 026	14 523
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	13 832	14 869	14 026	14 523
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	13 832	14 869	14 026	14 523
Весовой коэффициент	-	25,11%	25,11%	24,66%	25,11%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	3 473	3 734	3 459	3 647
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	14 313				
Общая площадь здания, кв. м	33,20				
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	475 192				
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,80%				
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	395 360				
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	79 832				

Источник: составлено Оценщиком

Обоснование корректировок к Таблицам 8.2 и 8.4

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. Состав передаваемых прав на здание/помещение и земельный участок под зданием;
2. Условия продажи;
3. Снижение цены в процессе торгов;
4. Местоположение в черте населенного пункта;
5. Функциональное назначение;
6. Линия расположения домов;
7. Площадь здания/помещения;
8. Распределение площади по этажам;
9. Тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение);
10. Техническая обеспеченность инженерными коммуникациями;
11. Наличие отдельного входа;
12. Наличие витринных окон;
13. Физическое состояние здания;
14. Тип и состояние отделки;

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества. В случае, если объем прав на земельный участок под оцениваемыми зданиями отличался от объема прав объектов-аналогов, Оценщики в качестве аналогов подобрали объекты недвижимости с аналогичными правами (право собственности) Корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В текущих экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Размер корректировки на снижение стоимости предложения определен в зависимости от города расположения и функционального назначения оцениваемого объекта недвижимости.

Корректировка на торг рассчитана на основании двух рыночных источников информации для неактивного рынка.

Для определения корректировки использовались следующие источники:

- «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-33, октябрь 2023, табл. 1.3.2,
- Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Корректировка на торг для гаражей определена на основании Онлайн-справочника СтатРиэлт по состоянию на 01.01.2024 г. для производственно-складских объектов городов группы Б.

Расчет корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица 8.5. Расчет скидки на торг при продаже

Источник	Значение по источнику (среднее значение диапазона)	Значение, используемое в расчете
Индивидуальный гараж		
Статриелт, 01.01.2024, Группа Б	-10,00%	-10,00%
Объекты свободного назначения. Неактивный рынок		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-15,60	-15,60% (используется верхнее значение диапазона, так как объект имеет большую площадь, рынок не активен)
СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-10,10%	

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.6. Значения корректировки на торг

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	3,9	6,7	5,6	8,6	5,6	9,4	7,0	10,8	10,9
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	8-13 (10,5)	8-9 (8,5)	9-13 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Севастополь	6-8 (7)	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	11-13 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	7-12 (9,5)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	10-13 (12,5)
Тамбов	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	10-14 (12)
Тверь	4-7 (5,5)	7-8 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	5-9 (7)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,3	8,8	6,4	9,8	6,5	10,4	7,2	11,2	12,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности зыкоются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича

Таблица 8.7. Значения корректировки на торг при продаже

Таблица 305. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,6%	8,9%	22,2%
2	Санкт-Петербург	10,8%	4,1%	17,4%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	16,8%	10,1%	23,4%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	13,9%	9,1%	18,7%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	15,6%	8,9%	22,2%

Источники: Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 8.8. Корректировка на торг для гаражей

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автохобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85

Источник: Онлайн справочник Статриэлт по состоянию на 01.01.2024 г. www.statrielt.ru

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта (центр или окраина, район крупного города)

В качестве аналогов подбирались объекты, расположенные в одинаковых ценовых зонах (центр города), поэтому корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на линию расположения домов

Объекты недвижимости, локально расположенные на первой («красной») линии домов, имеют преимущество в уровне трафика перед объектами недвижимости, расположенными внутри квартала. Таким образом, локальное расположение относительно «красной» линии домов является существенным ценообразующим фактором для коммерческих объектов недвижимости.

Поскольку оцениваемый объект недвижимого имущества (основное здание) и объекты-аналоги расположены на первой линии домов, применение корректировки не требуется.

Для гаражей данный фактор не является ценообразующим, поэтому не рассматривался.

В рамках настоящего Отчета Оценщик применяет трехуровневый критерий локального

Корректировка на площадь (масштаб)

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки.

Размер корректировки на масштаб определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера (для городов с численностью населения менее 500 тыс. чел.)

Таблица 8.9. Корректировки на масштаб для офисной недвижимости

Таблица 141. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56
от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,26	1,32
от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17
от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05
от 1500	0,64	0,76	0,86	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м.

Размер корректировки на масштаб для гаража определен на основании данных онлайн справочника Статриэлт по состоянию на 01.01.2024 г. как для промышленных и складских объектов по формуле:

$$K=(S_0/S_{an})^n$$

Где,

K- корректировка на общую площадь

S₀ - общая площадь оцениваемого объекта,

S_0 – общая площадь аналогичного объекта
 n – коэффициент торможения

Таблица 8.10. Корректировка на масштаб для гаража

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2024 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.

S – общая площадь объекта, кв.м.

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,698
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,605

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = \left(\frac{S_0}{S} \right)^n$$

Корректировка на распределение площади по этажам

Разное распределение поэтажной площади в зданиях и помещениях может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

Корректирующий коэффициент определяется с учетом доли помещений на разных уровнях в оцениваемом здании по сравнению с объектами аналогами по следующей формуле:

$$K_{\text{э}} = \frac{Do1 + Do2 \cdot k_2}{Da1 + Da2 \cdot k_2} \cdot 100\%, \text{ где:}$$

$K_{\text{э}}$ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

$Do1, Do2$ – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

$Da1, Da2$ – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

k_2 – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных на 2-м этаже, относительно помещений в цоколе, подвале.

Для расчета корректировки на соотношение площади по этажам для оцениваемого объекта недвижимого имущества (основного здания) и объектов-аналогов площади первых этажей, цокольных и подвальных этажей, а также этажей выше первого были приведены к площади первого этажа с применением средних значений корректирующих коэффициентов на основании данных онлайн справочника Статриэлт по состоянию на 01.01.2024 г.

Таблица 8.11. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2024 года
расположенных на 1 этаже:

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,82	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,96	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,98	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,02	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,05	0,98
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,93	0,90
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87

Детальный расчет корректировок на распределение по этажам приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.12. Расчет корректировки к таблице 8.2

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	883,50	355,20	70,00	1 032,00	533,80
Площадь первого этажа, кв. м	300,80	0,00	0,00	258,00	533,80
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,40	355,20	70,00	516,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,30	0,00	0,00	258,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	34,05%	0,00%	0,00%	25,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	34,23%	100,00%	100,00%	50,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	31,73%	0,00%	0,00%	25,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1				
Второй и выше (удельный показатель)	0,91				
Цоколь (удельный показатель)	0,89				
Подвал (удельный показатель)	0,75				
Относительный показатель	0,88997	0,91000	0,91000	0,89250	1,00000
Корректировка, %		-2,20%	-2,20%	-0,28%	-11,00%

Источник: Расчет Оценщика

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/ встроенно-пристроенное помещение);

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера. Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 8.13. Корректировка на тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 247. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,90	0,95

Расчет корректировок на тип объекта приведен в таблице ниже.

Таблица 8.14. Корректировка на тип объекта

Объект оценки	Объекты свободного назначения	
	Здание	Помещение
Здание	0%	9,89%
Помещение	-9,00%	0%

Источник: Расчет Оценщика

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

Техническая обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями существенно влияет на справедливую стоимость объекта.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа у объекта недвижимости является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта.

Корректировка применялась для зданий по сравнению с аналогами-помещениями при необходимости и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера. Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 8.15 Корректировка на наличие отдельного входа для объектов офисного назначения

Таблица 167. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,90	0,89	0,91

Расчет корректировок на наличие отдельного входа приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.16 Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Объект оценки	Объекты офисного назначения	
	Здание	Помещение
Здание	0,00%	14,94%
Помещение	-13,00%	0,00%

Источник: Расчет Оценщика

Корректировка на наличие витринных окон

Наличие витринных окон у объекта недвижимости, являющегося встроенно-пристроенным помещением, расположенном на первом этаже здания, является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта.

Поскольку оцениваемые помещения и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру, корректировка не применяется.

Корректировка на тип отделки

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа отделки оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов.

Размер корректировки на тип отделки зданий / помещений определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 8.17. Корректировки на тип отделки

Таблица 238. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

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

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 8.18 Расчет корректировки на тип отделки

Объект оценки	Аналоги			
	отделка «премиум»	стандартная	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта / без отделки
отделка «премиум»	0,00%	9,00%	20,00%	29,00%
стандартная	-8,00%	0,00%	10,00%	19,00%
требует косметического ремонта	-17,00%	-9,00%	0,00%	8,00%
требует капитального ремонта / без отделки	-33,00%	-16,00%	-7,00%	0,00%

Источник: Расчет Оценщика

В рамках настоящего Отчета Оценщиком принято, что тип отделки «требует капитального ремонта» соответствует типу отделки «без отделки», «предчистовая отделка» соответствует типу отделки «под чистовую отделку».

Корректировка на функциональное назначение

Принадлежность объекта к разным сегментам рынка коммерческой недвижимости может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

Ввиду ограниченного предложения о продаже зданий офисного назначения в качестве объектов-аналогов также были использованы объекты свободного назначения. Предполагается, что здание, расположенное в г. Лиски, также может функционировать как здание свободного назначения, поэтому в качестве аналогов использовались офисные объекты, а также объекты, относящиеся к торговому сегментам. Выбор аналогов обусловлен сопоставимым масштабом объектов и конструктивными решениями. Поэтому корректировка на функциональное назначение не вносилась.

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщиков к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед.;

$$\sum_{j=1}^k K_j^i$$

- общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$ - справедливая стоимость оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициента вариации <33%.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее, для оцениваемых объектов недвижимости, представляющих собой единые комплексы объектов недвижимости (здания / помещения и земельные участки, на которых они расположены), стоимость рассчитывалась как произведение средневзвешенной стоимости 1 кв. м, определенной в рамках метода сравнения продаж, на общую площадь единого объекта недвижимости (ЕОН).

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Поскольку в состав ЕОН включена также стоимость права общей долевой собственности на земельный участок, Оценщики определили справедливую стоимость права общей долевой собственности на земельный участок методом распределения исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Доля для объектов офисного и свободного назначения определена на основании следующих источников:

- «Справочник Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 60 как среднее значение для офисных объектов класса С и объектов свободного назначения,
- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.01.2024 как среднее значение для торговых, офисных и других общественных объектов на плотно заселенных землях.

Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 8.19 Доля стоимости улучшений в ЕОН

Таблица 60. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,81	0,78	0,83
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,77	0,82
3. Объекты свободного назначения	0,80	0,77	0,82

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,13
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,31	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,23	0,16

Примечания:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. [Корректировки на Износ коммерческой недвижимости](#)). «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. (Обеспеченность - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).

Значение доли рассчитано как среднее значение между 12% и 20,5% и составило 16,80%.

Для определения справедливой стоимости права общей долевой собственности земельных участков необходимо справедливую стоимость ЕОН умножить на долю стоимости участков в размерах, определенных выше. Расчет приведен выше в таблицах 8.2 и 8.4, где необходимо было выделить стоимость земельного участка отдельно.

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на «06» марта 2024 года составляет:

Таблица 8.20 Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	13 135 000
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	395 000
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	2 732 000*
ИТОГО		-	16 262 000

Источник: Расчет Оценщика

* **Примечание:** в соответствии с действующим законодательством (часть II, статья 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ) операции с земельными участками (долями) не признаются Объектами налогообложения (по налогу на добавленную стоимость), т.е. налогом на добавленную стоимость не облагаются. Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1 МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Оценка недвижимости доходным подходом представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Стоимость объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации – на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

В рамках настоящего Отчета для оцениваемых объектов недвижимости, не эксплуатируемых на дату оценки и не сданных в аренду, применялся метод капитализации.

Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщик полагает, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне.

9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта недвижимости методом капитализации осуществляется путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта на коэффициент капитализации (Кк):

$$V = \text{ЧОД} / \text{Кк}.$$

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{Ca},$$

где:

Ca – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}.$$

Потери учитывают возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Далее приведен расчет показателей для определения действительного валового дохода от эксплуатации объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки.

Определение величины арендопригодной площади

Величина арендопригодной площади была определена индивидуально для каждого оцениваемого объекта, исходя из конструктивных особенностей объекта недвижимости и рыночной практики, сложившейся в городе расположения оцениваемых объектов.

Далее приводится анализ арендопригодной площади для каждого объекта недвижимого имущества в составе Объекта оценки, для определения стоимости которого был применен доходный подход.

Учитывая планировку помещений оцениваемого здания (кадастровый номер 36:14:0017603:367) общей площадью 883,5 кв. м, арендопригодная площадь принята равной полезной площади помещений, которые потенциально возможно будет сдать в аренду. По информации Заказчика, здание будет предлагаться к аренде целиком. Учитывая планировку, технические особенности оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений в г. Лиски, проанализированных Оценщиком, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача здания целиком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 883,5 кв. м.

Здание гаража (кадастровый номер 36:14:0017603:207) общей площадью 33,2 кв. м имеет небольшую площадь, так же предполагается сдавать в аренду целиком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 33,2 кв. м.

Определение ставки аренды и потенциального валового дохода

При определении справедливой стоимости объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки Оценщиком были проанализированы действующие ставки аренды на здания и помещения аналогичные оцениваемому в г. Лиски.

Рыночная ставка аренды для оцениваемых зданий определялась в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения (предложений/сделок по аренде сопоставимой недвижимости).

При выборе аналогов для расчета арендных платежей учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с оцениваемыми объектами. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту коммерческой недвижимости, что и оцениваемые объекты недвижимого имущества – офисное и свободного назначения, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемых объектов, площадь объектов-аналогов сопоставима с объектом оценки.

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости объекты выставляются в аренду по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компания на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная ставка аренды отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет сдать в аренду объект недвижимости по той же цене, которая сложилась на рынке, однако, эта цена будет включать НДС. Соответственно, ставки аренды на объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые соответствуют ставкам с учетом НДС.

Итоговый результат стоимости выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях в год, без учета эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей. Стоимость предложения от НДС не очищается.

При расчете справедливой стоимости оценщики подобрали аналоги, по следующим критериям:

- Объекты-аналоги расположены максимально приближено по местоположению к оцениваемым объектам (центр города).
- Объекты-аналоги расположены на первой линии улиц.
- В качестве аналогов были отобраны преимущественно объекты сопоставимой площади. При отличии по данному фактору вносились корректировки на масштаб.
- В качестве аналогов отбирались отдельно стоящие здания или помещения сопоставимой этажности, офисного или свободного назначения, сопоставимые по техническому состоянию и уровню отделки.
- Объекты имеют все центральные коммуникации.
- Аналоги выставлены на продажу без мебели и техники.

Подробное описание критериев выбора аналогов, описание аналогов, выполненные расчеты по определению рыночной ставки аренды для оцениваемых объектов приведены в расчетных таблицах ниже.

Таблица 9.1. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 44	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. 40 лет Октября, 50	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 7	Воронежская область, Лиски, ул. Свердлова, 78
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (вход со двора)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	нет	да
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Этажность/Этаж	2/подвал	2 этажа	1	2	1
Площадь помещения, кв. м	883,5	1200	121,5	253,1	242
Площадь первого этажа, кв. м	300,8	600	121,5	0	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	600	0	253,1	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	0	0	242
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	3 240	4 938	3 600	2 400
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС не включен	НДС включен	УСН	НДС не включен
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	3 888	4 938	3 600	2 880

Ссылка на предложение

Данные Заказчика

<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/262716369/>

https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_121.5_m_2580684240

<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/285343975/>

<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/200668319/>

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2. Расчет арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	3 888	4 938	3 600	2 880
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-10,58%	-10,58%	-10,58%	-10,58%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 477	4 416	3 219	2 575
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 477	4 416	3 219	2 575
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 477	4 416	3 219	2 575
Дата предложения	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 477	4 416	3 219	2 575
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 477	4 416	3 219	2 575
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 44	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. 40 лет Октября, 50	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 7	Воронежская область, Лиски, ул. Свердлова, 78
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 477	4 416	3 219	2 575
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (вход со двора)
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	8,70%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 477	4 416	3 219	2 799
Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	7,53%	7,53%	7,53%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 477	4 416	3 219	2 799
Площадь помещения, кв.м	883,5 (сдача целиком)	1 200	121,5	253,1	242
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	-22,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 477	3 444	2 768	2 407
Площадь первого этажа, кв. м	300,8	600	121,5	0	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	600	0	253,1	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	0	242

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,3	0	0	0	0
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %		-5,29%	-9,07%	-1,17%	13,66%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		3 293	3 132	2 736	2 736
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 293	3 132	2 736	2 736
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	нет	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 293	2 819	2 736	2 462
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		3 293	2 819	2 736	2 462
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 293	2 819	2 736	2 462
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Корректировка на тип отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 293	2 819	2 736	2 462
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 293	2 819	2 736	2 462
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		3 293	2 819	2 736	2 462
Весовой коэффициент	-	30,74%	22,03%	25,30%	21,92%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		1 012	621	692	540
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год			2 865		

Источник: составлено Оценщиком

Обоснование корректировок к Таблице 9.2

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. Состав передаваемых прав на здание/помещение и земельный участок под зданием;
2. Условия продажи;
3. Снижение цены в процессе торгов;
4. Местоположение в черте населенного;
5. Функциональное назначение;
6. Линия расположения домов;
7. Площадь здания/помещения;
8. Распределение площади по этажам;
9. Тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение);
10. Техническая обеспеченность инженерными коммуникациями;
11. Наличие отдельного входа;
12. Наличие витринных окон;
13. Физическое состояние здания;
14. Тип и состояние отделки;
15. Наличие коммунальных платежей в ставке аренды;
16. Наличие эксплуатационных расходов в ставке аренды.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права аренды на объект оценки, поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав аренды, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендаторы не ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В текущих экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Размер корректировки на снижение стоимости предложения определен в зависимости от города расположения и функционального назначения оцениваемого объекта недвижимости.

Корректировка на торг для рассчитана как среднее значение по двум рыночным источникам информации.

Для определения корректировки использовались следующие источники:

- «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-33, октябрь 2023, табл. 1.3.2,
- Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Расчет корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица 9.3. Расчет скидки на торг при аренде

Источник	Значение по источнику (среднее значение диапазона)	Значение, используемое в расчете
Помещения свободного назначения. Неактивный рынок		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-14,70	-10,58%
СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-6,45%	

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4. Значения корректировки на торг

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	3,9	6,7	5,6	8,6	5,6	9,4	7,0	10,8	10,9
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	8-13 (10,5)	8-9 (8,5)	9-13 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Севастополь	6-8 (7)	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	11-13 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	7-12 (9,5)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	10-13 (12,5)
Тамбов	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	10-14 (12)
Тверь	4-7 (5,5)	7-8 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	5-9 (7)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,3	8,8	6,4	9,8	6,5	10,4	7,2	11,2	12,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича

Таблица 9.5. Значения корректировки на торг при аренде

Таблица 307. Скидки на торг для арендных ставок торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Стриг-ригейт

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,4%	6,2%	18,6%
2	Санкт-Петербург	12,4%	6,2%	18,6%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,7%	8,5%	20,9%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	13,7%	9,5%	17,8%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	14,7%	8,5%	20,9%

Источники: Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта (центр или окраина, район крупного города)

В качестве аналогов подбирались объекты, расположенные в центре города Лиски, либо в одинаковых ценовых зонах, поэтому корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на линию расположения домов

Объекты недвижимости, локально расположенные на первой («красной») линии домов, имеют преимущество в уровне трафика перед объектами недвижимости, расположенными внутри квартала. Таким образом, локальное расположение относительно «красной» линии домов является существенным ценообразующим фактором для коммерческих объектов недвижимости.

Поскольку оцениваемые объекты недвижимого имущества и объекты-аналоги имеют различия в локальном местоположении, требуется применение корректировки.

Для объектов на первой линии, имеющих вход со двора (не просматривается с первой линии) Оценщик предполагает, что такое расположение сопоставимо с внутриквартальным.

Корректировка на локальное расположение была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 9.6. Корректировка на красную линию

Таблица 69. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,91	0,94
2	Московская область	0,92	0,91	0,94
3	Санкт-Петербург	0,93	0,91	0,94
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,93	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94

Корректировка на площадь (масштаб)

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки.

Размер корректировки на масштаб для оцениваемых объектов определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера по диапазонам площадей (для городов с численностью населения менее 500 тыс. чел.)

Таблица 9.7. Корректировки на масштаб для офисной недвижимости

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости

Таблица 142. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,11	1,21	1,29	1,33
от 125 до 300	0,90	1,00	1,08	1,16	1,19
от 300 до 750	0,83	0,92	1,00	1,07	1,10
от 750 до 1500	0,78	0,86	0,94	1,00	1,03
от 1500	0,75	0,84	0,91	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1700 кв.м.

Корректировка на масштаб внесена к аналогам №2-4, так как объект оценки предполагается сдавать в аренду целиком.

Корректировка на распределение площади по этажам

Разное распределение поэтажной площади в зданиях и помещениях может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

Корректирующий коэффициент определяется с учетом доли помещений на разных уровнях в оцениваемом здании по сравнению с объектами аналогами по следующей формуле:

$$Kэ = \frac{Do1+Do2*k2}{Da1+Da2*k2} * 100\%, \text{ где:}$$

Kэ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

Do1 , Do2 , – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

Da1 , Da2 – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

k2 – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных на 2-м этаже, относительно помещений в цоколе, подвале.

Для расчета корректировки на соотношение площади по этажам для оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов площади первых этажей, цокольных и подвальных этажей, а также этажей выше первого были приведены к площади первого этажа с применением средних значений корректирующих коэффициентов на основании данных онлайн справочника Статриэлт по состоянию на 01.01.2024 г. Корректировки для объектов свободного назначения определялись на основании удельных значений по торговым объектам.

Таблица 9.8. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,93	0,90
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,85	0,80
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,96	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,04	0,98
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,95	0,89
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,95	0,91
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,94	0,89

Детальный расчет корректировок на распределение по этажам приведен в таблицах ниже.

Таблица 9.9. Расчет корректировки к таблице 9.2

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	883,50	1 200,00	121,50	253,10	242,00
Площадь первого этажа, кв. м	300,80	600,00	121,50	0,00	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,40	600,00	0,00	253,10	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	242,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,30	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	34,05%	50,00%	100,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	34,23%	50,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений в подвале	31,73%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1				
Второй и выше (удельный показатель)	0,92				
Цоколь (удельный показатель)	0,8				
Подвал (удельный показатель)	0,8				
Относительный показатель	0,90926	0,96000	1,00000	0,92000	0,80000
Корректировка, %		-5,29%	-9,07%	-1,17%	13,66%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/ встроено-пристроенное помещение);

Корректировка применялась при необходимости, и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера. Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 9.10. Корректировка на тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 247. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,90	0,95

Расчет корректировок для объектов офисного и торгового (свободного) назначения приведен в таблицах ниже.

Таблица 9.11. Корректировка на тип объекта

Объект оценки	Аналоги свободного назначения	
	Здание	Помещение
Здание	0%	7,53%
Помещение	-7%	0%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

Техническая обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями существенно влияет на справедливую стоимость объекта.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа у объекта недвижимости является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта.

Корректировка применялась для помещений и зданий по сравнению с аналогами-помещениями при необходимости, исходя из типа объекта объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов (офисное или торговое), и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера, «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера. Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 9.12. Корректировка на наличие отдельного входа для офисных объектов

Таблица 167. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,90	0,89	0,91

Расчет корректировок для объектов офисного назначения приведен в таблицах ниже.

Таблица 9.13. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Объект оценки	Объекты офисного назначения	
	Здание	Помещение
Здание	0,00%	11,11%
Помещение	-10,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на наличие витринных окон

Наличие витринных окон у объекта недвижимости, являющегося встроенно-пристроенным помещением, расположенном на первом этаже здания, является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта.

Поскольку оцениваемый объект (основное здание) и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру корректировка не вносилась.

Корректировка на тип отделки

Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги имеют стандартную отделку, состояние среднее.

Корректировка на функциональное назначение

Принадлежность объекта к разным сегментам рынка коммерческой недвижимости может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

Ввиду ограниченного предложения о продаже зданий офисного назначения в качестве объектов-аналогов также были использованы офисные помещения. Предполагается, что здание, расположенное в г. Лиски, также может функционировать как здание свободного назначения, поэтому в качестве аналогов также использовались объекты, относящиеся к торговому сегменту. Выбор аналогов обусловлен сопоставимым масштабом объектов и конструктивными решениями. Поэтому корректировка на функциональное назначение не вносилась.

Корректировка на наличие в арендной ставке коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

В случае, если в арендную ставку объекта-аналога были включены коммунальные платежи, в расчете учитывалась соответствующая корректировка, которая была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под редакцией Л.А. Лейфера, таблицы 17-23, для групп городов для офисной и торговой недвижимости и принята в размере среднего значения. Принт-скрины страниц приведены в таблице ниже.

Таблица 9.14. Состав операционных расходов

Таблица 9.15. Применяемые в расчетах значения корректировок на состав коммунальных и эксплуатационных расходов

Наименование	Значение (города с населением до 500 тыс. чел)
Офисные	-
Электричество	4,60%
Водоснабжение и канализация	2,30%
Отопление	4,10%
Итого коммунальные	11,00%
Уборка внутренних помещений	3%
Интернет и связь	2,40%
Охрана и обеспечение безопасности	2,70%
Текущий ремонт	2,80%
Итого эксплуатационные	10,90%
Торговые	-
Электричество	6%
Водоснабжение и канализация	2,60%
Отопление	4,70%
Итого коммунальные	13,30%
Уборка внутренних помещений	3,70%
Интернет и связь	2,50%
Охрана и обеспечение безопасности	3,20%
Текущий ремонт	3,20%
Итого эксплуатационные	12,60%

Источник: составлено Оценщиком

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Степень доверия Оценщиков к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщиков к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед.;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной арендной ставки при применении сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

C_{cp} - рыночная арендная ставка при применении сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициента вариации <33%.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Расчет потенциального валового дохода приведен в далее в таблицах. Описание основных условий текущих договоров аренды, а также допущения, принятые при выборе арендной ставки для расчета потенциального валового дохода, приведены в Разделе 6.

Определение действительного валового дохода

В рамках настоящей работы необходимо учесть уровень потерь от недозагрузки, связанный с периодической ротацией арендаторов, и потенциальные потери при сборе арендной платы.

Уровень потерь определен на основании следующих источников:

- «Справочник Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.

- «Онлайн-справочника Статриэлт» по состоянию на 01.01.2024 г.

Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 9.16. Показатели недозагрузки по типам объектов

Таблица 12. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Неактивный рынок. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	11,1%	20,9%
2	Санкт-Петербург	11,0%	3,6%	18,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,7%	14,0%	27,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	20,0%	6,9%	33,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	18,4%	10,8%	26,0%

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2024

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2024 - это отношение фактически используемой площади к арендопригодной площади. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователь сайта Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,93	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,83	0,96	0,90
4	Производственные помещения и здания	0,71	0,91	0,83

* - нижняя граница - для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки.

** - верхняя граница - для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

На основании вышеуказанных источников Оценщиками рассчитаны показатели уровня потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы. Значения, в расчетах, приведены ниже в таблице, используемые

Таблица 9.17. Определение уровня потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете
Неактивный рынок		
<i>Помещения свободного назначения</i>		
<i>Города менее 500 тыс. чел.</i>		
Статриэлт на 01.01.2024 торговые среднее значение	12,00%	15,20%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	18,40%	

Источник: расчеты Оценщика

Определение операционных расходов

Для определения величины операционных расходов использовались данные «Справочника Оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под редакцией Л.А. Лейфера, таблицы 35, 36 и 40. Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 9.18. Доля операционных расходов в величине чистой арендной ставки

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 40. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Прочие торговые и сходные типы объектов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	27,2%	20,1% - 34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,5% - 31,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	13,9% - 27,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	10,6% - 23,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,6%	12,6% - 24,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,4%	13,3% - 25,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,8%	14,3% - 31,3%

Таблица 36 Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	27,2%	20,1% - 34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,5% - 31,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,1%	13,0% - 27,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	10,8% - 24,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,8%	13,1% - 24,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	18,3%	12,5% - 24,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,1%	14,0% - 30,2%

На основании вышеуказанных источников Оценщиками рассчитана величина операционных расходов для объектов офисного и свободного назначения. Значения, используемые в расчетах, приведены ниже в таблице.

Таблица 9.19. Определение величины операционных расходов

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Помещения свободного назначения, офисные объекты класса С		
Справочник, Лейфер Л.А., офисные класс С, нижняя граница	12,50%	12,90%
Справочник, Лейфер Л.А., прочие торговые и сходные объекты, нижняя граница	13,30%	

Источник: расчеты Оценщика

Определение чистого операционного дохода:

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Определение величины коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, используемый для пересчета выбранного показателя дохода в стоимость объекта. Коэффициент капитализации может определяться либо исходя из ставки дисконтирования, либо напрямую на основе анализа рыночных тенденций соотношения дохода и стоимости аналогичных объектов. Использование рыночных соотношений наиболее предпочтительно, однако зачастую ограничивается недостаточной развитостью и открытостью рынка.

Ставка капитализации определена Оценщиками в зависимости от города расположения оцениваемого объекта недвижимого имущества (с численностью населения менее 500 тыс. чел.), с учетом критерия активности или неактивности рынка коммерческой недвижимости, функционального назначения и класса качества объекта.

Ставка капитализации для расчета справедливой стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода определена на основании «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А

Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 9.20. Источники для расчета коэффициентов капитализации

Таблица 27. Значения текущей доходности недвижимости, по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа объектов недвижимости. Объекты свободного назначения. Респонденты - сотрудники банков

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,5%	7,6%	13,5%
2	Санкт-Петербург	8,7%	6,2%	11,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	6,9%	13,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	12,8%	9,2%	16,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,7%	7,7%	13,7%

На основании вышеуказанных источников Оценщиком рассчитана величина ставки капитализации.

Использование верхней границы диапазона обусловлено большой площадью объекта оценки и необходимостью учета активности рынка в г. Лиски.

Таблица 9.21. Определение ставки капитализации

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Неактивный рынок		
<i>Объекты свободного назначения (здания большой площади)</i>		
Справочник, Лейфер Л.А., верхнее назначение	13,70%	13,70%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода методом капитализации

Последний этап расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода – определение стоимости объектов недвижимости путем деления выбранного денежного потока на коэффициент капитализации.

Поскольку в состав ЕОН включена также стоимость права общей долевой собственности на земельный участок, Оценщик определили справедливую стоимость права общей долевой собственности на земельный участок методом распределения исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Алгоритм и источники информации для определения доли права общей долевой собственности на земельный участок в справедливой стоимости ЕОН приведены в Разделе 8.

Таблица 9.22. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное / Свободное назначение	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	2 865	Расчетное рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	883,5	
4	Величина арендопригодной площади, доля	883,5	Сдача здания целиком
5	Потенциальный валовый доход	2 531 228	
6	Недозагрузка, %	-15,20%	офисное назначение С/свободное, неактивный рынок
7	Действительный валовый доход, руб.	2 146 481	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	офисное назначение С/свободное
9	Сумма операционных расходов, руб.	326 528	
10	Чистый операционный доход, руб.	1 819 953	
11	Коэффициент капитализации	13,7%	Класс С
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	13 284 328	

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,80%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	11 052 561	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	2 231 767	

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на «06» марта 2024 года составляет:

Таблица 9.23. Справедливая стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	11 053 000
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	-
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	2 232 000
ИТОГО		-	13 285 000

Источник: расчеты Оценщика

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости Объекта оценки.

В соответствии с п. 3 ФСО №V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Согласно п. 28 ФСО №7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.»

В настоящем отчете Оценщиком при определении рыночной стоимости Объекта оценки использовались два подхода – сравнительный и доходный.

Для анализа существенности расхождения результата оценки между подходами произведем расчет отклонения результата одного подхода от другого.

Таблица 10.1. Согласование результатов

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. (с НДС)	Отклонение результата одного подхода от другого, %
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	13 135 000	11 053 000	18,8% (-15,9%) Менее 30% - отклонение незначительное
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	395 000	-	-
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	2 732 000	2 232 000	18,8% (-15,9%) Менее 30% - отклонение незначительное
3.1	Земельный участок под основным зданием	2 652 000	2 232 000	18,8% (-15,9%) Менее 30% - отклонение незначительное
3.2	Земельный участок под гаражом	80 000	-	-

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Поскольку существенного расхождения между подходами не выявлено, Оценщик счел возможным использовать процедуру согласования результатов, используя математические правила взвешивания, а именно присвоить каждому из использованных подходов определенный коэффициент весомости (вес).

Для определения коэффициентов весомости Оценщик проанализировал преимущества использования сравнительного и доходного подхода применительно к Объекту оценки.

Сравнительный подход базируется полностью на рыночной информации. Сравнительный подход учитывает тенденции рыночной конъюнктуры, а также действительные намерения

продавца и покупателя, что важно при определении рыночной стоимости, как стоимости, по которой объект переходит от типичного продавца к типичному покупателю. Цены на рынке, как правило, также отражают такую особенность объекта, как местоположение, что является важнейшей ценообразующей характеристикой. Сравнительному подходу присвоен вес 0,5.

Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Для целей настоящей Оценки доходному подходу присвоен вес 0,5.

Для объекта оценки, справедливая стоимость которых определена в рамках сравнительного подхода (гараж), вес используемого подхода равен 1.

Расчет итоговой справедливой стоимости приведены в таблице ниже.

Таблица 10.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость по сравнительному подходу округленно, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость по доходному подходу округленно, руб. (с НДС)	Вес, сравнительный подход	Вес, доходный подход	Справедливая стоимость округленно, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без НДС)
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	13 135 000	11 053 000	0,5	0,5	12 090 000	10 075 000
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	395 000	-	1,0	-	395 000	329 167
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	2 732 000	2 232 000	1,0	-	2 520 000	2 520 000
3.1	<i>Земельный участок под основным зданием</i>	2 652 000	2 232 000	0,5	0,5	2 440 000	2 440 000
3.2	<i>Земельный участок под гаражом</i>	80 000	-	1,0	-	80 000	80 000
ИТОГО		16 262 000	13 285 000			15 005 000	12 924 167

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки составляет, с учетом округления:

Таблица 10.3. Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС (20%)
1	Нежилое помещение-гараж , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	395 000	329 167
2	Нежилое помещение , общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	12 090 000	10 075 000
3	Земельный участок , Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	2 520 000*	2 520 000*
ИТОГО			15 005 000	12 924 167

* **Примечание:** в соответствии с действующим законодательством (часть II, статья 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ) операции с земельными участками (долями) не признаются Объектами налогообложения (по налогу на добавленную стоимость), т.е. налогом на добавленную стоимость не облагаются. Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении Объекта оценки любым способом, в том числе путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев Паевого Инвестиционного Фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.¹⁴

Для указанных целей в отношении Объекта оценки – имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 06 марта 2024 года, была установлена справедливая стоимость с учетом округлений в размере:

**15 005 000 (Пятнадцать миллионов пять тысяч) рублей с учетом НДС или
12 924 167 (Двенадцать миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи сто шестьдесят семь)
рублей без учета НДС (20%)**

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС (20%)
1	Нежилое помещение-гараж , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	395 000	329 167
2	Нежилое помещение , общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	12 090 000	10 075 000
3	Земельный участок , Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	2 520 000*	2 520 000*
ИТОГО			15 005 000	12 924 167

* Примечание: в соответствии с действующим законодательством (часть II, статья 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ) операции с земельными участками (долями) не признаются Объектами налогообложения (по налогу на добавленную стоимость), т.е. налогом на добавленную стоимость не облагаются. Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке и Заданием на оценку. Итоговая величина стоимости Объекта оценки предназначена исключительно для указанной цели и не может быть использована для иных целей.

Результат оценки стоимости Объекта оценки основывается на информации, существовавшей на дату оценки и может быть признан рекомендуемым для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке.

Итоговый результат оценки стоимости Объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

¹⁴ В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на итоговую стоимость объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете.

Оценщик 1 категории:

Сергеева Н.А.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Сергеева Н.А.", written over a horizontal line.

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
8. - Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее - ФСО № 7).
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940).
11. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
12. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
13. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГУ, 1997. – 442 с.
16. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
17. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
18. «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-33, октябрь 2023.
19. Справочник Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера.
20. Справочник Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера.

21. -Справочник Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия под редакцией Лейфера Л.А.
22. Справочник Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.
23. Справочник Оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера.
24. Онлайн справочник оценщика недвижимости «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2024 г.
25. Internet–ресурсы.

ПРИЛОЖЕНИЕ1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз не применялись.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Москва

Финансовая академия
при Правительстве Российской Федерации –
государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования

ДИПЛОМ

КСБ 0541037

Федеральное государственное образовательное учреждение
«Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации»

18 июня 2004

Сергеевой

Наталье Александровне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
«Финансы и кредит»

Подпись: *Р.И. Сергеева*
Подпись: *А.И. Сергеев*



ДИПЛОМ ЗНАВИТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОСУДЕБНЫМ
О ВЪЕЗДЕ В ОБРАЗОВАНИЕ

Регистрационный номер 432-С 27 июня 2004 г.



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Сергеева Наталья Александровна

паспорт: серия 4502 № 823368, выдан 31.07.2002г.
ОВД "НОВО-КОСИНО" Г. МОСКВЫ
Код подразделения: 772-045

включен в реестр СРО «СФСО»:
07.06.2018г., регистрационный № 563
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «08» июня 2023г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0352

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029593-1

« 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Сергеевой Наталье Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » сентября 20 24 г.

№ 029593-1/001/2021-09-0000000

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 230D0B40R3616
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Сергеева Наталья Александровна.	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,039% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» мая 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «30» мая 2023 г. по «29» мая 2024 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

 Д.Г. Старостин /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 230D0B40RR293
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки».			
Адрес места нахождения на основании Устава: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.12, этаж 31, часть пом.4.			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
СТРАХОВАЯ СУММА	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,012% от страховой суммы.		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» декабря 2023 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» декабря 2023 г.	по «23» декабря 2024 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.			

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

*Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФЦИ*

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:


Д.Г. Старостин/

М.П.



Места выдачи Страхового полиса: г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Аналоги для сравнительного подхода (основное здание)

Аналог 1

Обновлено: вчера, 17:49 • 15 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 355,2 м² в ЖК «Журавли»

Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28 На карте

История цены

28 фев 2024	7 500 000 ₽	+ 2 000 000 ₽
14 ноя 2023	9 500 000 ₽	+ 500 000 ₽
7 окт 2023	9 000 000 ₽	

Налог: 21 115 ₽ УСН

+7 961 180-92-71

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Риэлтор: Виталий Рыбачук

Отчёт о привлекательности помещения и локация

18 фото

Отзыв о сайте

Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Продается помещение в Лисках, по ул. Титова, д. 28, в 3-х этажном встроенном здании, площадью 355,2 кв.м, в жилом комплексе Журавли. Помещение расположено на 2 этаже, к помещению имеется два отдельных входа, эксплуатируемая крыша 307 кв.м.

- Планировка помещения свободная (перегородки гипсокартон)
- Помещения в черновой (предчистовой) отделке. Подведены все коммуникации.

На 1 этаже расположены Магнит, Озон, Разливной Рай, на 3 этаже - Отель "Журавли".

Помещение идеально подходит для открытия магазинов товаров для дома, бытовой химии, детских товаров и услуг, дискаунтеров любых форматов, отеля, кафе, фитнес услуги.

Стоимость продажи всего 2 этажа - 9 000 000 руб.

Скрыть

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Ещё: фитнес, спортзал, хостел, гостиница, магазин, гостевой дом, свободное назначение, студия танцев, холл/лobby

7 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 275 000

Цена за метр: 21 115 ₽

Налог: УСН

+7 961 180-92-71

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Риэлтор: Виталий Рыбачук

Отчёт о привлекательности помещения и локация

voronezh.cian.ru/sale/commercial/293550262/

Фотографии (18) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 355,2 м²

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 355,2 м²
 Этаж: 2 из 5
 Состояние: Требуется косметический ремонт
 Вход: Отдельный с улицы

7 500 000 ₪

Следите за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 7 275 000

Цена за метр: 21 115 ₪
 Налог: УСН

+7 961 180-92-71
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Риэлтор: **Виталий Рыбачук**
 Гарантии

Отчёт о привлекательности помещения и документам

Фотографии (18) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 355,2 м²

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

Год постройки: 2012 Тип здания: Жилой дом
 Категория здания: Действующее Общая площадь: 355,2 м²
 Статус участка: В собственности

Риэлтор: **Виталий Рыбачук**
 Гарантии

Отчёт о привлекательности помещения и документам

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/293550262/>


Аналог 2

Обновлено: 1 дн, 07:38 • 110 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 30 – 70 м² в торговом центре «Корона»

Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул. 21 На карте

В избранное Пожаловаться



9 фото

Отзыв о сайте

1 900 000 – 1 900 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 1 843 000

Цена за метр от 27 143 ₽
Налог НДС включен: 316 666 ₽

+7 980 540-20-90

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 35267509

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Доступно 2 площади

30 м ² 2 этаж	1 900 000 ₽ 63 334 ₽/м ²
70 м ² 2 этаж	1 900 000 ₽ 27 143 ₽/м ²


Продам помещение в ТЦ Корона, на 2 этаже.
Хорошее расположение - 2 выхода на две разные линии. Собственник. Торг.
При желании возможна продажа меньшей площади любого размера (можно разделить на 2 отдела)

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Отзыв о сайте

1 900 000 – 1 900 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 1 843 000

Цена за метр от 27 143 ₽
Налог НДС включен: 316 666 ₽

+7 980 540-20-90

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 35267509

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

voronazh.cian.ru/sale/commercial/214698013/

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, от 30 до 70 м²

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Тип помещения	В торговом комплексе
Высота потолков	4 м
Вытринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Общий с улицы
Парковка	Наземная Наземная

Инфраструктура

+ Аптека Банкомат
Отзыв о сайте Кафе

1 900 000 – 1 900 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 843 000

Цена за метр: от 27 143 Р
Налог: НДС включен: 316 666 Р

+7 980 540-20-90
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 35267509

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

voronazh.cian.ru/sale/commercial/214698013/

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, от 30 до 70 м²

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

1 900 000 – 1 900 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 843 000

Цена за метр: от 27 143 Р
Налог: НДС включен: 316 666 Р

+7 980 540-20-90
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

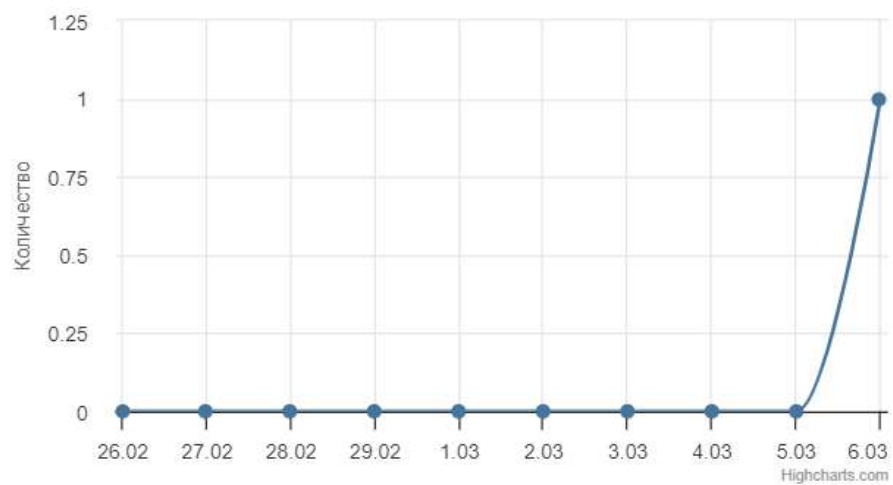
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 35267509

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Статистика просмотров за последние 10 дней

111 просмотров с даты создания объявления 09.08.2019

1 просмотр за последние 10 дней



<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/214698013/>

Аналог 3

The screenshot shows a real estate listing on the move.ru website. The main title is 'Продам офис, 1032 м², Лиски, пр-т Ленина, 36/а'. The price is listed as 22 121 600 Р (руб). The listing includes a photo of a green building and contact information for the agent, Игорь Асташев, with a phone number +7 (925) 123-XX-XX. The website interface also shows navigation options like 'Поделиться', 'Заметка', 'Печать', and 'PDF'.

Обновлено: 21 фев, 20:22 97 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 533,8 м²

Воронежская область, Лиски, ул. 40 лет Октября, 25 На карте

В избранное Пожелать

6 фото

Отзыв о сайте

14 000 000 ₽

Только на Цену

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 13 580 000

Цена за метр 26 228 ₽

Налог НДС не включен

+7 910 040-67-66

Специалист работает с 9:00 по 19:00.

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 105330193

Отчёт о привлекательности

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 533,8 м²

Помещение общей площадью 533,8 кв.м расположено на первом этаже уточненного 5-этажного здания. Этот объект состоит из двух частей: 176,6 кв.м и 357,2 кв.м, каждая из которых обладает отдельным входом. Есть возможность продажи по частям.

В помещение уже имеются все необходимые коммуникации, включая централизованное водоснабжение, водопроводение, электричество и отопление. Дополнительно, в помещении установлена охранно-пожарная сигнализация, а также имеется доступ в интернет.

Рядом с объектом имеется удобный асфальтированный подъезд и просторная парковка. Дополнительно, в 70-ти метрах от помещения находится удобная остановка общественного транспорта, что обеспечивает легкий доступ и удобство для клиентов и сотрудников. Также в шаговой доступности находятся магазины продуктов, стоматология, аптека, пункты выдачи заказов, цветочный магазин и зоомагазин.

Свернуть

Возможное назначение

Офис Торговая площадь

Ещё: банк, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, фитнес, цветы, фрукты, спортзал, зал, калянная, медицинский центр, другое, ломбард, аптека, продукты, магазин, фотостудия, коммерция, автотранспорт, диаломкет, антикафе, арендный бизнес, белье, бижутерия, бижутерия

Отзыв о сайте

14 000 000 ₽

Только на Цену

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 13 580 000

Цена за метр 26 228 ₽

Налог НДС не включен

+7 910 040-67-66

Специалист работает с 9:00 по 19:00.

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 105330193

Отчёт о привлекательности

voronazh.cian.ru/sale/commercial/290509094/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 533,8 м²

Площадь	533,8 м²
Этаж	1 из 5
Высота потолков	3,9 м
Витрина/выезд	Нет
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

14 000 000 ₽

Только на ЦИАН

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 13 500 000

Цена за метр 26 228 ₽

Налог НДС не вычтен

+7 910 040-67-66

- Специалист работает с 9:00 по 19:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 105330193

Отзыв о привлекательности

voronazh.cian.ru/sale/commercial/290509094/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 533,8 м²

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

14 000 000 ₽

Только на ЦИАН

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 13 500 000

Цена за метр 26 228 ₽

Налог НДС не вычтен

+7 910 040-67-66

- Специалист работает с 9:00 по 19:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 105330193

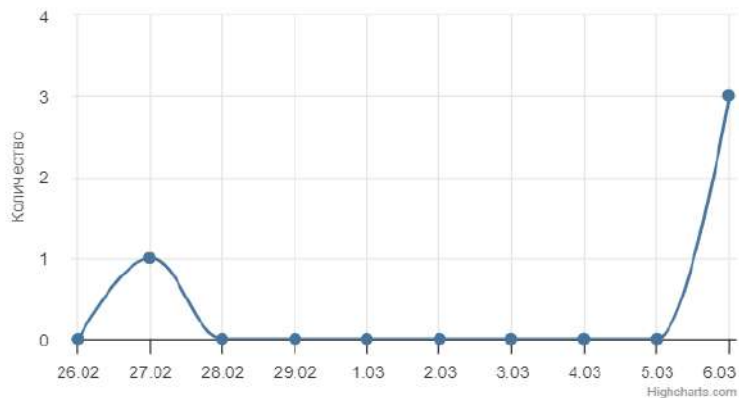
Отзыв о привлекательности

Год постройки	1974	Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее	Общая площадь	533,8 м²
Статус участка	В собственности		

Статистика просмотров за последние 10 дней

98 просмотров с даты создания объявления 26.07.2023

4 просмотра за последние 10 дней



<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/290509094/>

Аналоги для сравнительного подхода (гараж)

Аналог 1

Гараж, 24 м²

400 000 Р

Поговорить через Avito
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ваш вопрос? Заручиться?
Код заявки: 0000000000

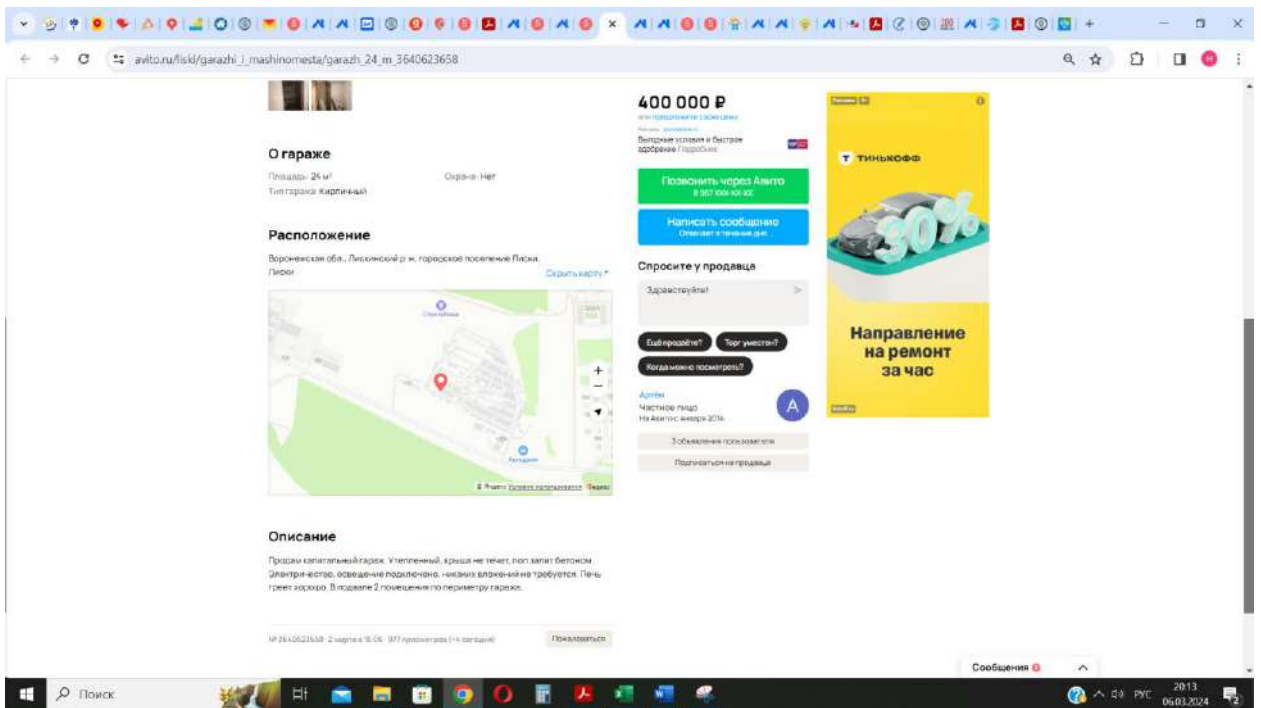
Автоматическое размещение объявления

Этот момент приносит удачу

Avito

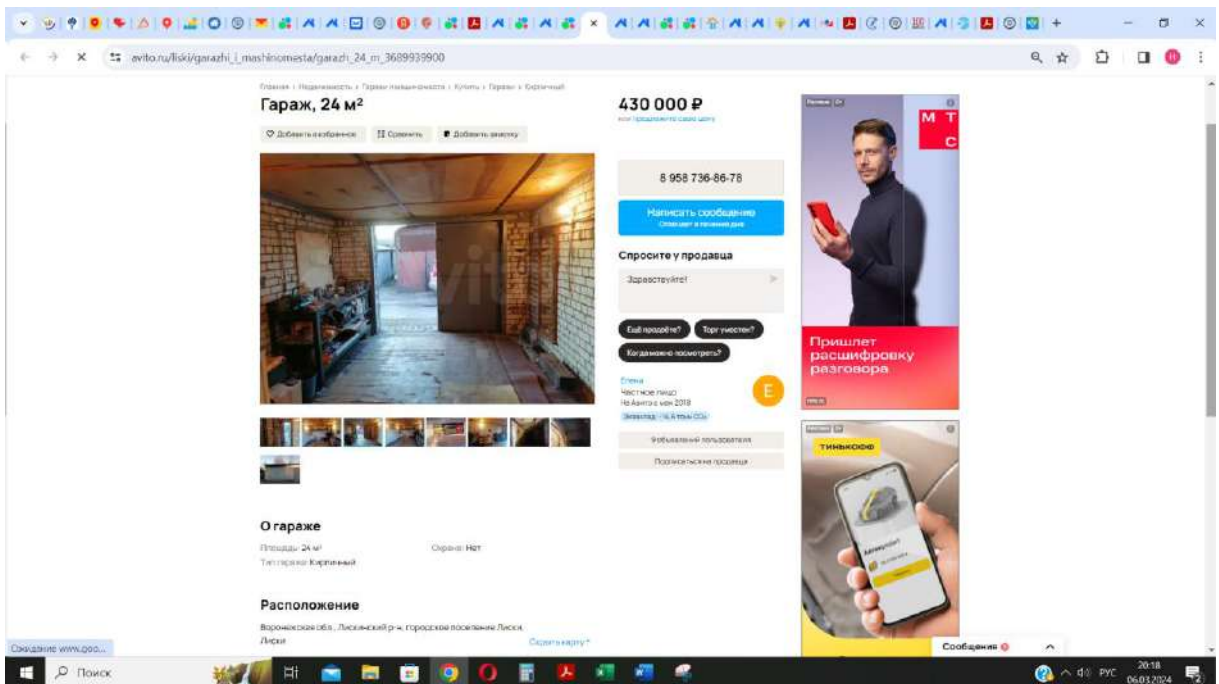
ТИНКОФ

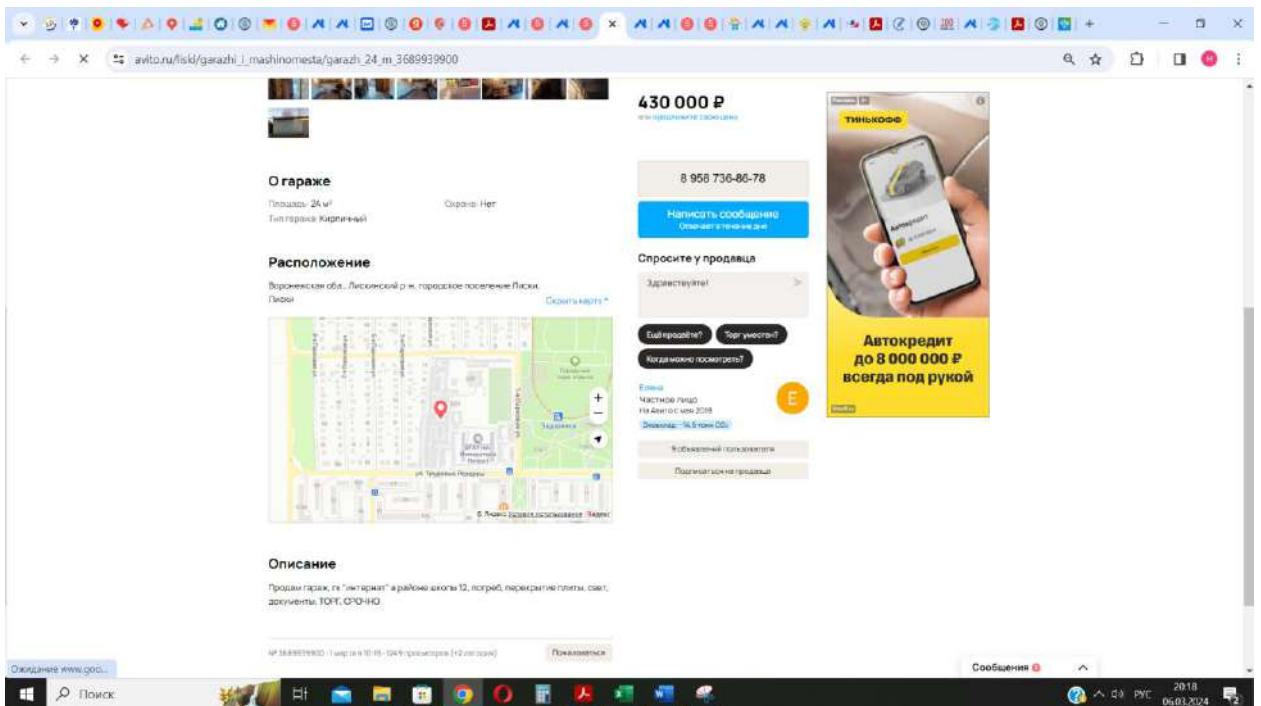
30%



https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3640623658

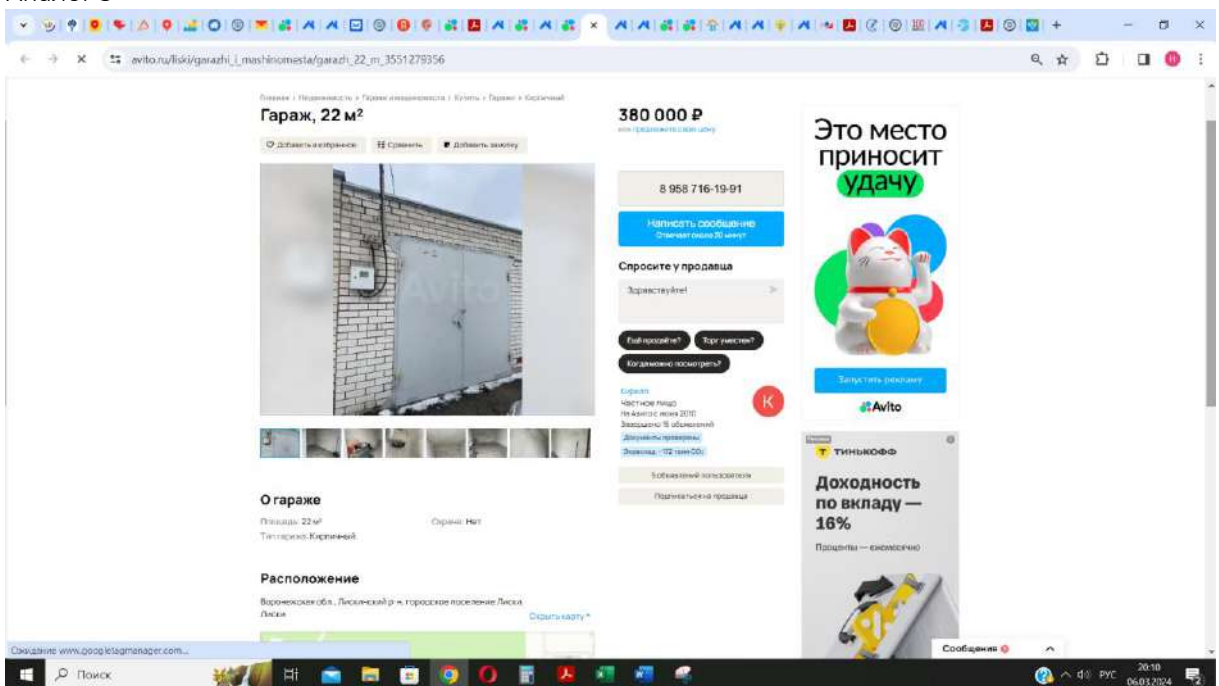
Аналог 2

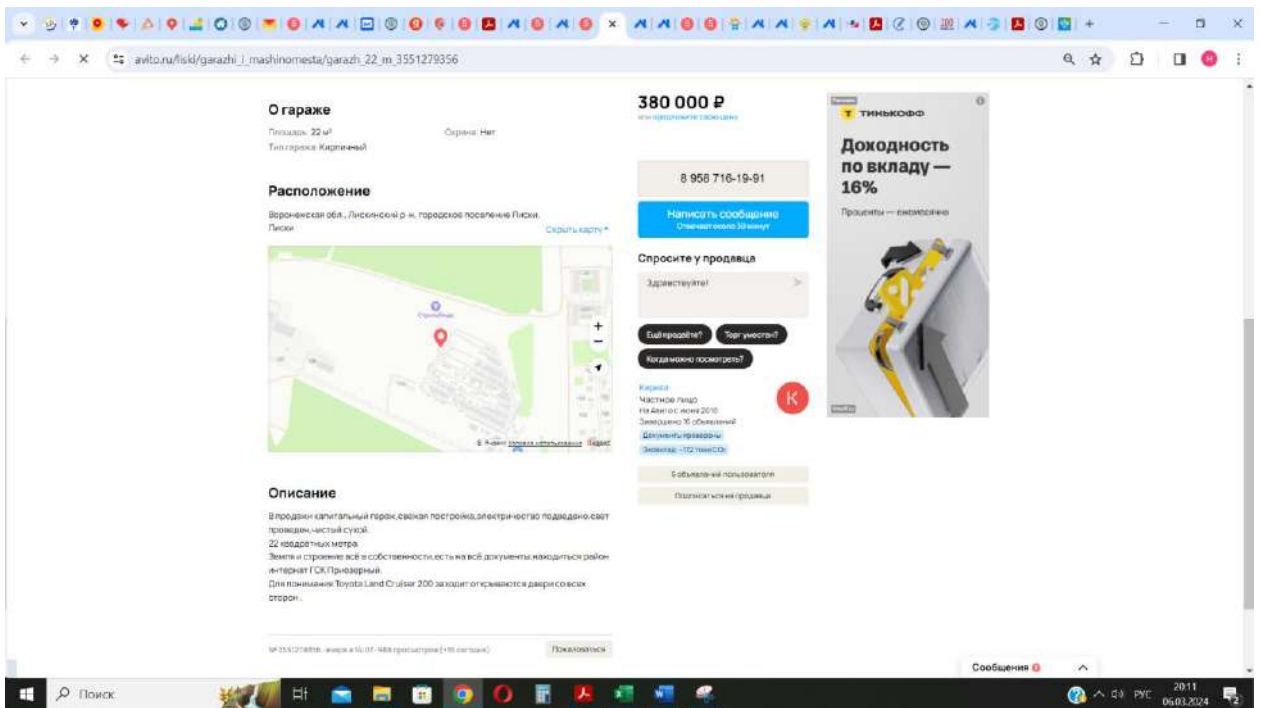




https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3689939900

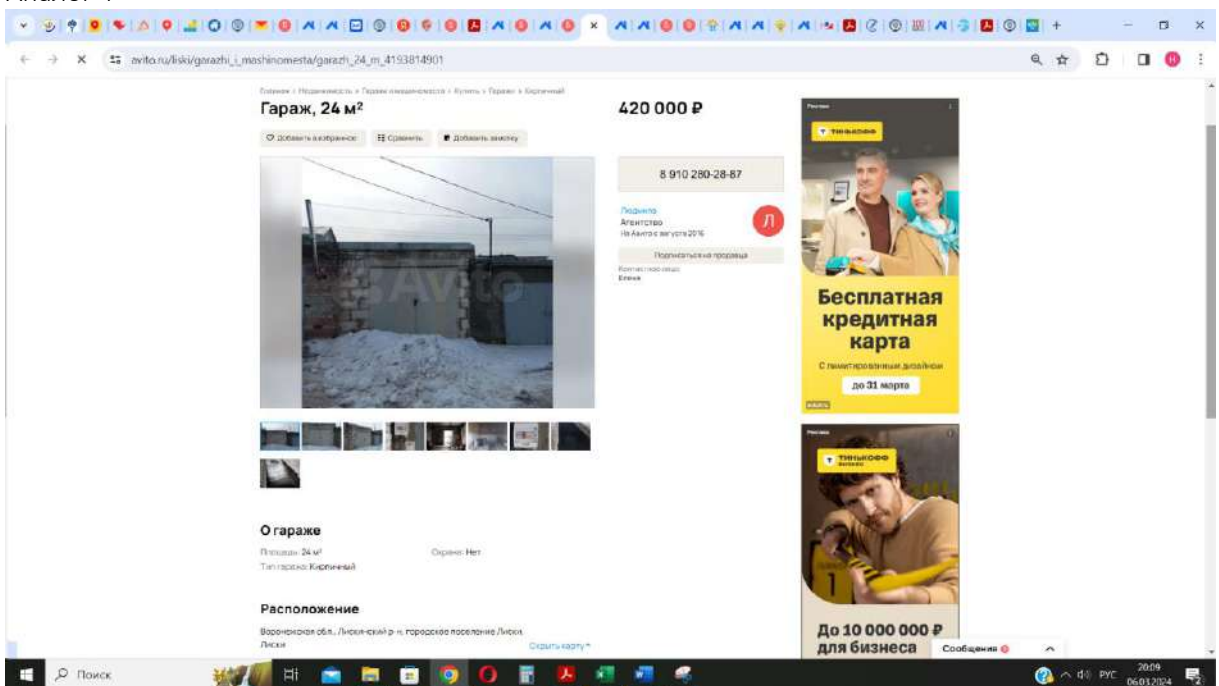
Аналог 3

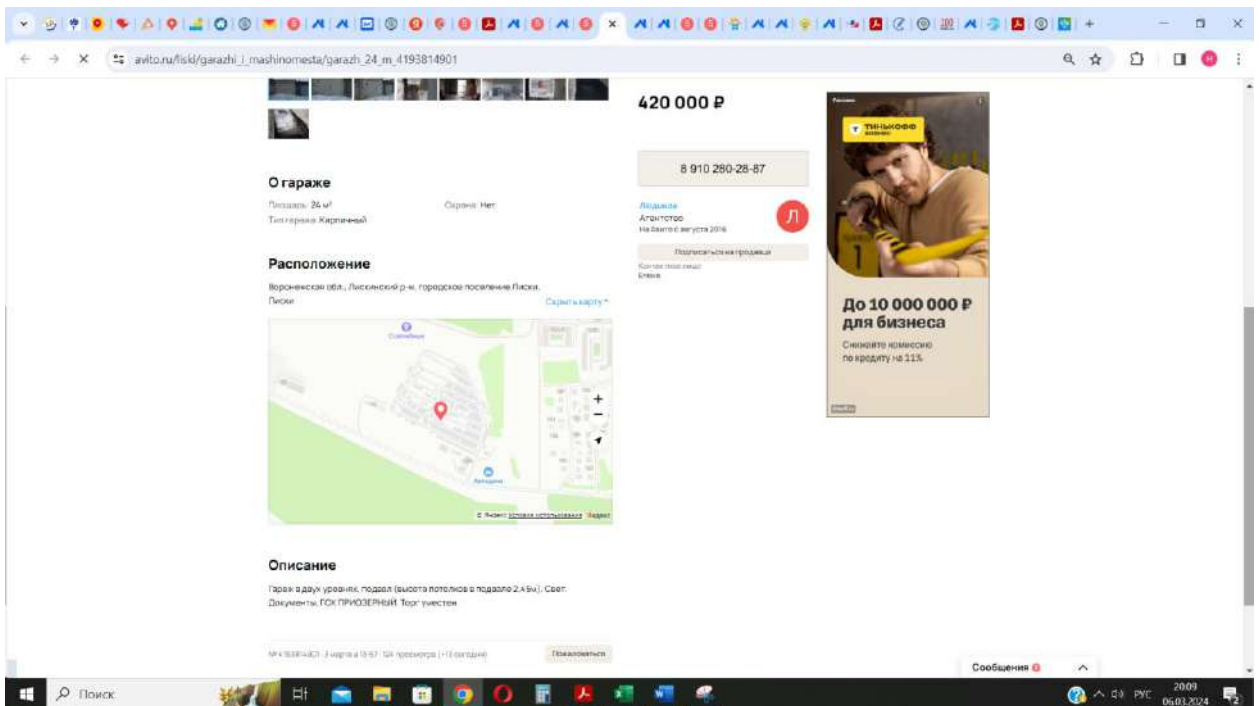




https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_3551279356

Аналог 4

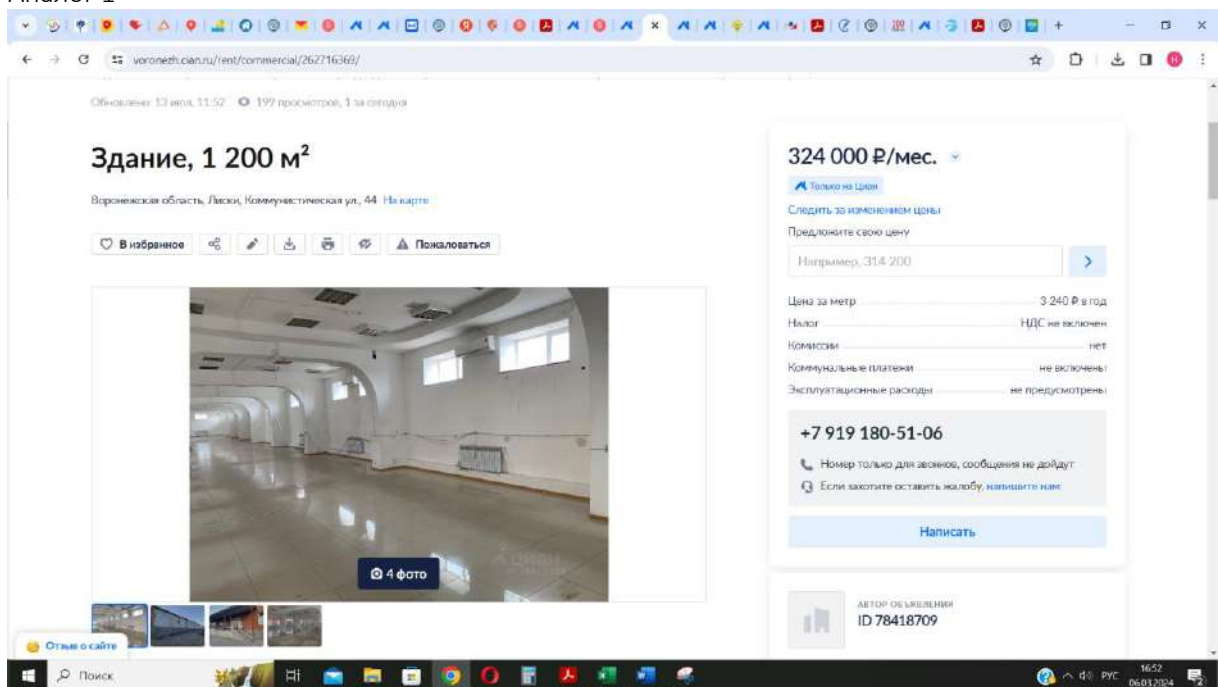




https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4193814901

Аналоги для доходного подхода (основное здание)

Аналог 1



Все подробности по телефону.

Напишите автору

Свяжитесь по иной | Хочу посмотреть | Можно еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

324 000 ₽/мес.

[Только на Цан](#)
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 314 200

Цена за метр 3 240 Р в год
Налог НДС не включен
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 919 180-51-06
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 78418709

Отзыв о сайте **овия аренды**

Поиск

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Здание, 1 200 м²

Предоплата 1 месяц
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный

Об объекте

Площадь 1 200 м²
Высота потолков 4 м
Возможное назначение Отдельно стоящее здание
Состояние Типовой ремонт
Категория здания Действующее
Ливневый домостроение Вторая
Статус участка В собственности

324 000 ₽/мес.

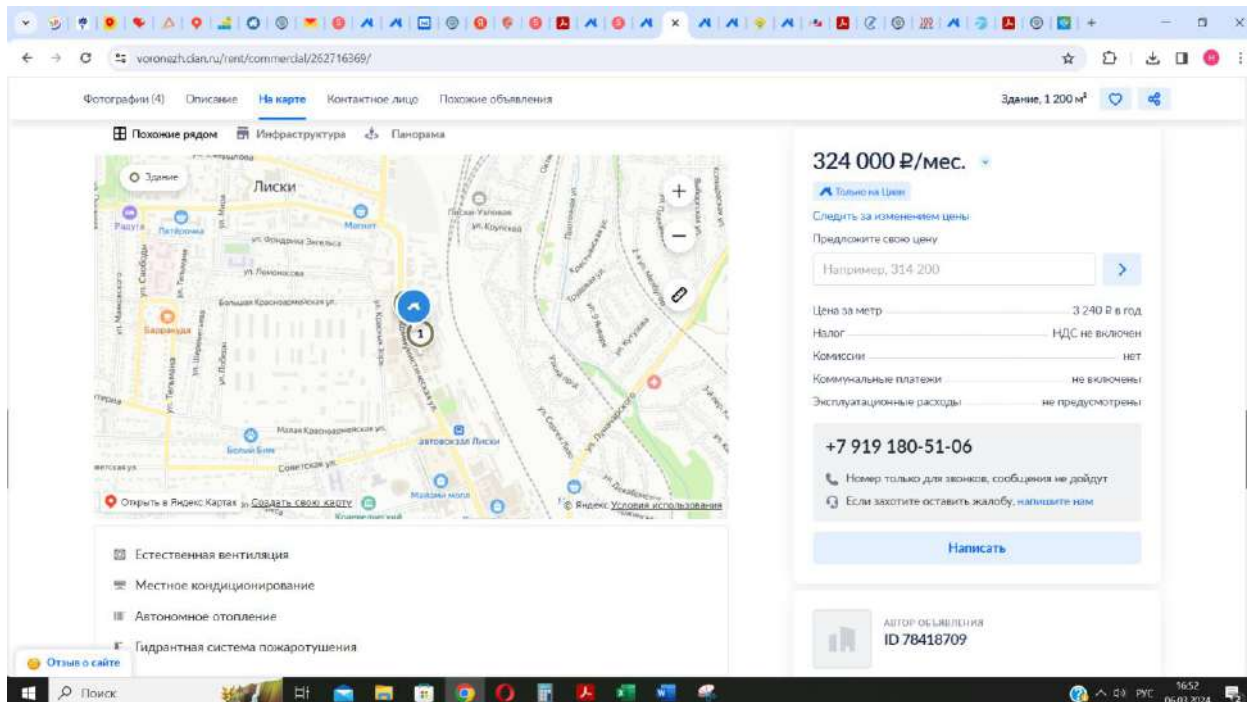
[Только на Цан](#)
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 314 200

Цена за метр 3 240 Р в год
Налог НДС не включен
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 919 180-51-06
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

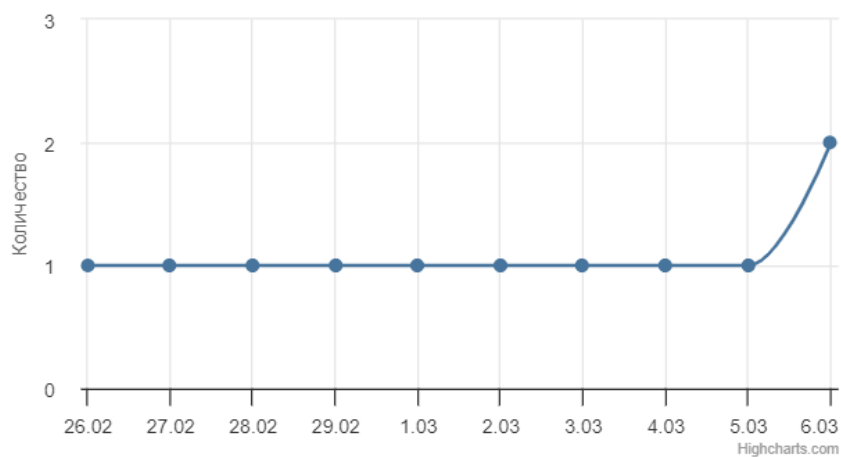
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 78418709



Статистика просмотров за последние 10 дней

200 просмотров с даты создания объявления 23.08.2021

11 просмотров за последние 10 дней



<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/262716369/>

Аналог 2

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the main listing details for a commercial space of 121.5 m² for 50,000 RUB per month. The bottom screenshot shows the location map and description of the same space.

Свободного назначения, 121.5 м²
50 000 Р в месяц
8 910 039-01-31
Написать сообщение
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Свойство? Прогноз? Когда можно посмотреть?
Система: Архитектор: На Авито с сентября 2019. Зависимо в объявлении
Забронировать по телефону
Подключиться к трансляции

О помещении
Вход с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 121.5 м²
Продажи: розничная
Этаж: 1
Отделка: офисная
Тип аренды: аренда
Арендная категория: есть

Отчёт о бизнес-потенциале

Расположение
Воронежская обл., Лисинский р.н., Лисинск ул. 40 лет Октября, 90
50 000 Р в месяц
8 910 039-01-31
Написать сообщение
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Свойство? Прогноз? Когда можно посмотреть?
Система: Архитектор: На Авито с сентября 2019. Зависимо в объявлении
Забронировать по телефону
Подключиться к трансляции

Описание
Помещение находится по красной линии, на одной из центральных улиц города. Есть 2 входа. Подразделено на 2 помещения. На первом на одну комнату. По одной линии Красная белая, парикмахерские, магазины.

О здании
Тип здания: торговый центр
Парковка на улице: бесплатная

ИП 2183081240 - 27 февраля 11:03 1765 просмотров (10 заглянуло) Показать

Похожие объявления
Собрано по темам

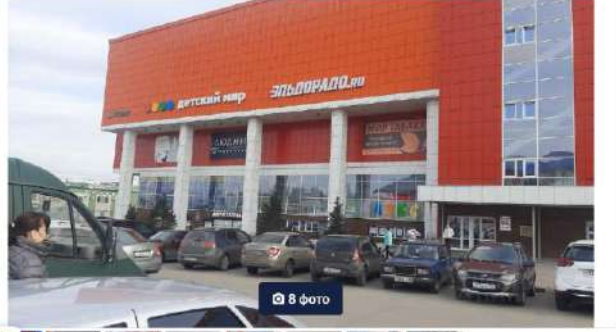
https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_121.5_m_2580684240

Обновлено: 25 дек. 13:03 | 181 просмотр, 1 за сегодня

Торговая площадь, 253,1 м² в торговом комплексе «Молл Майами»

Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 7 На карте

В избранное | Добавить в избранное | Поделиться | Пожаловаться



8 фото

Отзыв о сайте

75 930 ₽/мес.

[Только на Цане](#)
Следить за изменением цены

Цена за метр: 3 600 ₽ в год
Налог: УСН
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 910 746-63-83
+7 910 746-55-35

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Жданова Светлана
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Площадь: 253,1 м² | Этаж: 2 из 9 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 450 ₽ 800 ₽](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

Сдам в аренду отличное торговое помещение 253,1 кв.м, на 2 этаже ТЦ в центре г. Лиски. Удобно расположено рядом с эскалатором. Стоимость: 300 руб/кв.м. + ком. усл.

Найдите подходящее место

75 930 ₽/мес.

[Только на Цане](#)
Следить за изменением цены

Цена за метр: 3 600 ₽ в год
Налог: УСН
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 910 746-63-83
+7 910 746-55-35

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Жданова Светлана
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

voronazh.cdn.ru/hint/commercial/285343975/

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 253.1 м²

Предлагата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.

Об объекте

Тип помещения	В торговом комплексе
Площадь	253,1 м²
Этаж	2 из 9
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Общий с улицы
Мебель	Нет

Панельная Наземная

Отзыв о сайте

75 930 ₽/мес.

[Только на Цене](#)

Следить за изменением цены

Цена за метр _____ 3 600 ₽ в год

Налог _____ УСН

Комиссия _____ нет

Коммунальные платежи _____ не включены

Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 910 746-63-83
+7 910 746-55-35

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Жданова Светлана
🔒 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

voronazh.cdn.ru/hint/commercial/285343975/

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 253.1 м²

Положение рядом | Инфраструктура | Панорама

Открыть в Яндекс.Картах | Создать свою карту

75 930 ₽/мес.

[Только на Цене](#)

Следить за изменением цены

Цена за метр _____ 3 600 ₽ в год

Налог _____ УСН

Комиссия _____ нет

Коммунальные платежи _____ не включены

Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 910 746-63-83
+7 910 746-55-35

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Жданова Светлана
🔒 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

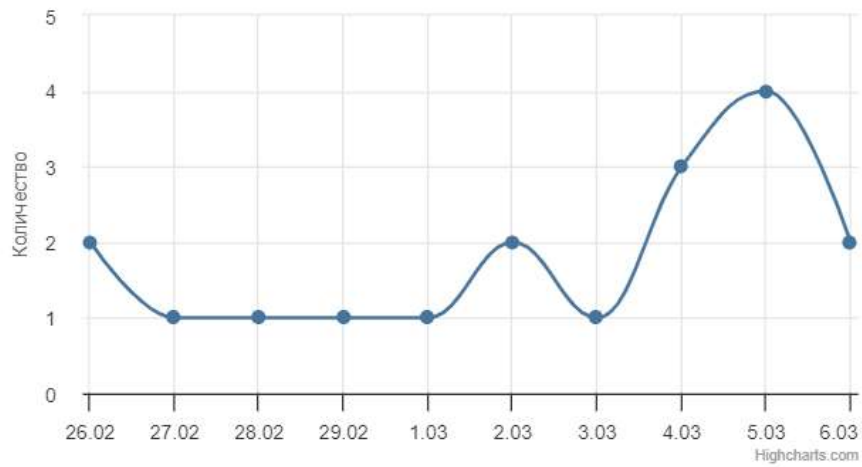
Отзыв о сайте

Статистика просмотров за последние 10 дней



182 просмотра с даты создания объявления 26.03.2023

18 просмотров за последние 10 дней



<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/285343975/>

Аналог 4

Обновлено: 29 май, 23:26 605 просмотров, 1 за секунду

Свободное назначение, 30 - 242 м²

Воронежская область, Лиски, ул. Свердлова, 78 На карте

В избранное

10 фото

6 000 - 48 400 ₽/мес.

Только на Циан

Следить за изменением цены

Цена за метр от 2 400 ₽ в год

Налог НДС не включен

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 980 553-41-83

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если заметили ошибку, напишите нам

Агент недвижимости ID 22305726

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Найдите подходящее место

voronazh.cian.ru/hant/commercial/200668319/

Доступно 2 площади

30 м ² 1 этаж	6 000 ₽/мес. 2 400 ₽/м ² в год
242 м ² 1 этаж	48 400 ₽/мес. 2 400 ₽/м ² в год

Сдам в аренду помещения цокольного этажа, 6 помещений с общим коридором и двумя отдельными входами. Ранее использовались в качестве продуктового магазина (помещение 7), сауна с бильярдной (помещение 1,2), парикмахерская и маникюрный кабинет с санузлом (помещение 3,4), складское помещение (помещение 6). Сдается предпочтительно целиком.

Возможное назначение

☞ Офис

Еще: парикмахерская, швейный цех, салон красоты, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, фитнес, цветы, фрукты, цех, спортзал, зал, кальянная, костел, частная практика, банк, бар, медицинский довтог, ломбард, аптека, продукты, сауна, магазин, стоматология, фотостудия, коммерция.

6 000 – 48 400 ₽/мес.

Только на Циан

Следить за изменением цены

Цена за метр _____ от 2 400 ₽ в год
 Налог _____ НДС не включен
 Комиссия _____ нет
 Коммунальные платежи _____ не включены
 Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 980 553-41-83

Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 22305726
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Детальная аналитика](#)

voronazh.cian.ru/hant/commercial/200668319/

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, от 30 до 242 м²

Предоплата	3 месяца
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	6 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	2,7 м
Витринные окна	Нет
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

6 000 – 48 400 ₽/мес.

Только на Циан

Следить за изменением цены

Цена за метр _____ от 2 400 ₽ в год
 Налог _____ НДС не включен
 Комиссия _____ нет
 Коммунальные платежи _____ не включены
 Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 980 553-41-83

Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 22305726
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

voronezh.cian.ru/rent/commercial/200668319/

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Показите объявления

Свободное назначение, от 30 до 242 м²

6 000 – 48 400 ₽/мес.

Только на ЦИАН

Следить за изменением цены

Цена за метр _____ от 2 400 ₽ в год
 Налог _____ НДС не вложен
 Комиссия _____ нет
 Коммунальные платежи _____ не включены
 Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 980 553-41-83

Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 22305726
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

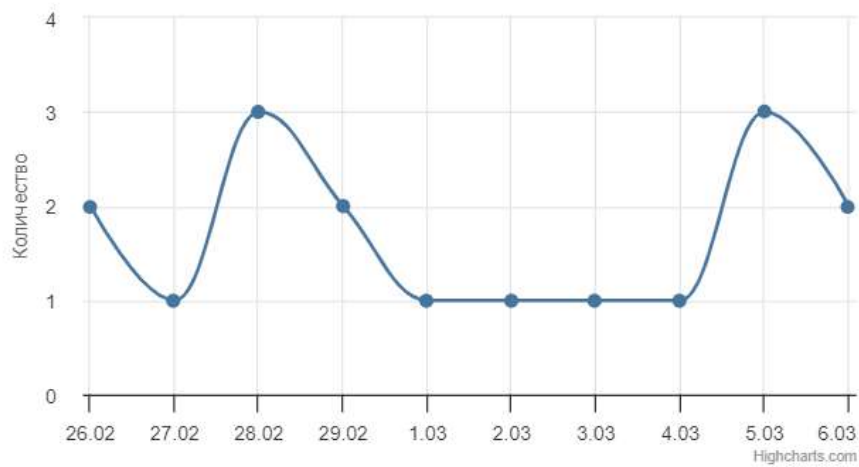
Год постройки	2006	Тип здания	Жилой дом
Общая площадь	242 м²	Статус участка	В собственности

Отзыв о сайте

Статистика просмотров за последние 10 дней

606 просмотров с даты создания объявления 01.02.2019

17 просмотров за последние 10 дней



<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/200668319/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4.
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46
Подъездные пути, окружение, прилегающая территория



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8

Основное здание



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Φοτο 17



Φοτο 18



Φοτο 19



Φοτο 20



Φοτο 21



Φοτο 22



Φοτο 23



Φοτο 24



Фото 25



Фото 26



Фото 27



Фото 28



Фото 29



Фото 30

Гараж



Фото 31



Фото 32



Φοτο 33



Φοτο 34



Φοτο 35



Φοτο 36

ПРИЛОЖЕНИЕ 5.

КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2024, поступившего на рассмотрение 05.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722592			
Кадастровый номер:	36:14:0017603:24		
Номер кадастрового квартала:	36:14:0017603		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.11.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 36:14:001 76 03:0024; Условный номер 36:14:08:00-00-00:00:2001-03-212		
Местоположение:	Воронежская обл, р-н Лискинский, г Лиски, пр-кт Ленина, 46		
Площадь:	1020 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб.:	2233779.6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	36:14:0017603:207, 36:14:0017603:367		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000018874001CB38D0B8576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722592			
Кадастровый номер:	36:14:0017603:24		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000018874001CB38D0B8576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722592		Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36-36-15/026/2011-052 08.12.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.03.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		36-36-15/026/2011-052
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.06.2011 по 01.04.2026 с 30.06.2011 по 01.04.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", утверждены приказом №0-1-0306М от 03.06.2011г., № 0-1-0306М, выдан 03.06.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Соплашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014 данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 08ВВ038В7401СВ18D01B9576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 30.09.2024</p>	инициалы, фамилия

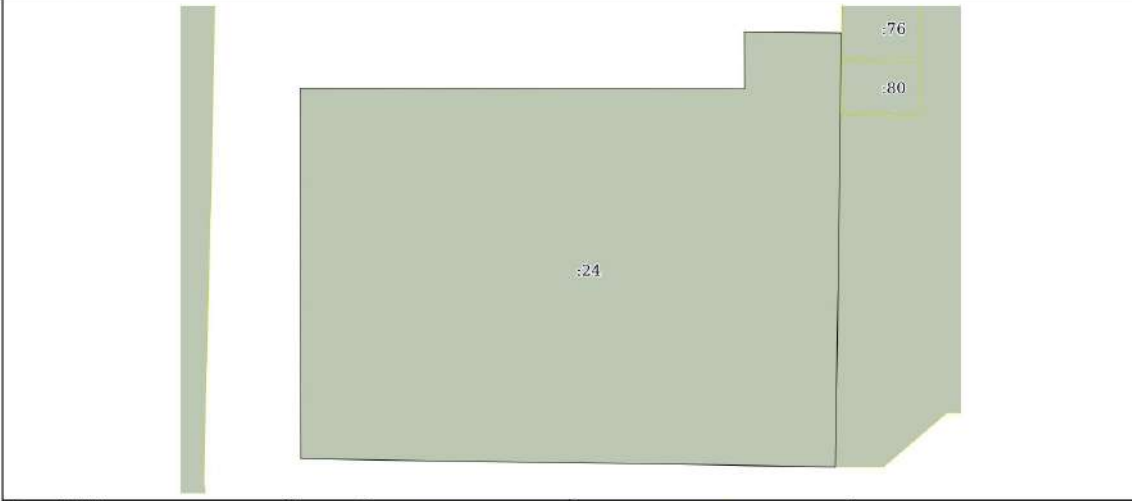
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722592		Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 08ВВ038В7401СВ18D01B9576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 30.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722592			
Кадастровый номер:		36:14:0017603:24	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000008B7400CB38D0B9576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722592			
Кадастровый номер:		36:14:0017603:24	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Словные обозначения		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000008B7400CB38D0B9576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722592							
Кадастровый номер:				36:14:0017603:24			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	270°52.2'	37.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	359°53.4'	26.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	90°5.5'	31.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	359°42.8'	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	90°35.3'	6.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	180°36.2'	5.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.6			данные отсутствуют	36:14:0017603:76	397904, Воронежская обл, р-н Лискинский, г. Лиски, ул. Свердлова, д. 67, кв. 38
8	1.1.7	1.1.8	180°48.7'	16.25	данные отсутствуют	36:14:0017603:23	данные отсутствуют
9	1.1.7	1.1.7			данные отсутствуют	36:14:0017603:80	адрес отсутствует
10	1.1.8	1.1.1	180°52.1'	8.58	данные отсутствуют	36:14:0017603:23	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000018874001CB3D01B9576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722592							
Кадастровый номер:			36:14:0017603:24				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y		4	5		
1	2	3	4	5			
1	438330.58	1320809.01	-	-	0.3		
2	438339.16	1320809.14	-	-	0.3		
3	438355.41	1320809.37	-	-	0.3		
4	438361.1	1320809.43	-	-	0.3		
5	438361.17	1320802.62	-	-	0.3		
6	438357.17	1320802.64	-	-	0.3		
7	438357.22	1320771.41	-	-	0.3		
8	438331.15	1320771.46	-	-	0.3		
1	438330.58	1320809.01	-	-	0.3		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000018874001CB3D01B9576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2024, поступившего на рассмотрение 05.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722465			
Кадастровый номер:	36:14:0017603:207		
Номер кадастрового квартала:	36:14:0017603		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7719; Условный номер 36:14:08-00-00-00:7719:2000-06-83		
Местоположение:	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, дом 46.		
Площадь:	33,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение-гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	174917,46		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:14:0017603:24		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000001887401C818D0B8576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722465			
Кадастровый номер:	36:14:0017603:207		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000001887401C818D0B8576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722465		Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36-36-15/026/2011-051 08.12.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.03.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		36-36-15/026/2011-051
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.06.2011 по 01.04.2026 с 30.06.2011 по 01.04.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", утверждены приказом №0-1-0306М от 03.06.2011г., № 0-1-0306М, выдан 03.06.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Соплашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014 данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 08ВВ038В7401СВ38D0B9576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722465		Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 08ВВ038В7401СВ38D0B9576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722465			
Кадастровый номер:	36:14:0017603:207		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000048874010CB3D0B9576ACDC6425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 24.09.2024	инициалы, фамилия

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2024, поступившего на рассмотрение 05.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722294	
Кадастровый номер:	36:14:0017603:367
Номер кадастрового квартала:	36:14:0017603
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7719; Условный номер 36.14.08.00-00-00:7719:2000-06-82
Местоположение:	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46.
Площадь:	883.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение-основная часть
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1980
Кадастровая стоимость, руб.:	5461250.38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:14:0017603:24
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000048874010CB3D0B9576ACDC6425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 24.09.2024	инициалы, фамилия

Знание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722294	
Кадастровый номер:	36:14:0017603:367
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000018874010CB18D01B9576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

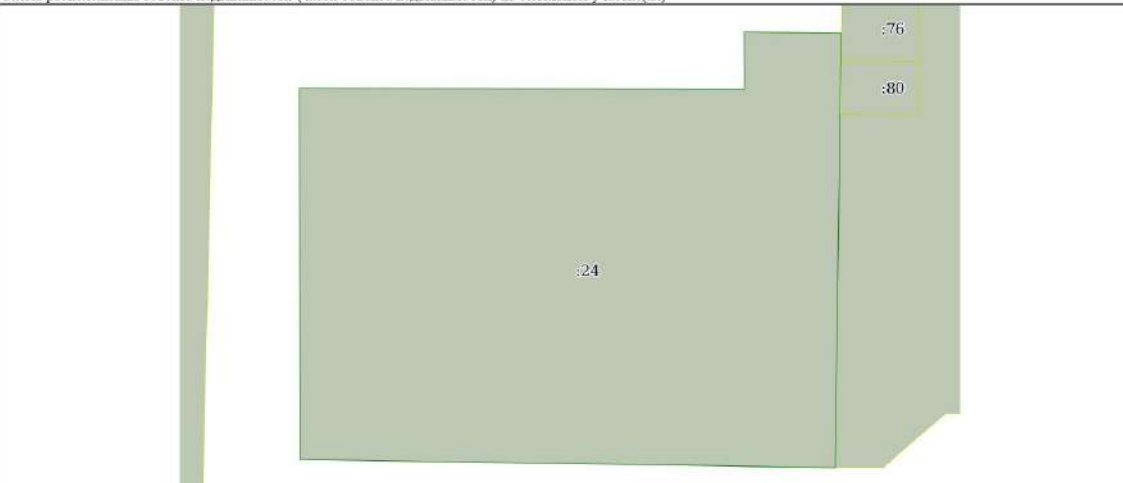
Знание																							
вид объекта недвижимости																							
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2																						
	Всего разделов: 3																						
	Всего листов выписки: 5																						
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722294																							
Кадастровый номер:	36:14:0017603:367																						
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"</td> </tr> <tr> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>1.1.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																
Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"																					
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																					
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Общая долевая собственность 36-36-15/026/2011-050 08.12.2011 00:00:00</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36-36-15/026/2011-050 08.12.2011 00:00:00																			
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36-36-15/026/2011-050 08.12.2011 00:00:00																					
3	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>3.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																			
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																					
4	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>19.03.2014 00:00:00</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>36-36-15/026/2011-050</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 30.06.2011 по 01.04.2026 с 30.06.2011 по 01.04.2026</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", утверждены приказом №0-1-0306М от 03.06.2011г., № 0-1-0306М, выдан 03.06.2011 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> <td></td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>19.03.2014 00:00:00</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>36-36-15/026/2011-050</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 30.06.2011 по 01.04.2026 с 30.06.2011 по 01.04.2026</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", утверждены приказом №0-1-0306М от 03.06.2011г., № 0-1-0306М, выдан 03.06.2011 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	19.03.2014 00:00:00	номер государственной регистрации:	36-36-15/026/2011-050	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.06.2011 по 01.04.2026 с 30.06.2011 по 01.04.2026	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", утверждены приказом №0-1-0306М от 03.06.2011г., № 0-1-0306М, выдан 03.06.2011 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																							
4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>19.03.2014 00:00:00</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>36-36-15/026/2011-050</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 30.06.2011 по 01.04.2026 с 30.06.2011 по 01.04.2026</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", утверждены приказом №0-1-0306М от 03.06.2011г., № 0-1-0306М, выдан 03.06.2011 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	19.03.2014 00:00:00	номер государственной регистрации:	36-36-15/026/2011-050	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.06.2011 по 01.04.2026 с 30.06.2011 по 01.04.2026	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", утверждены приказом №0-1-0306М от 03.06.2011г., № 0-1-0306М, выдан 03.06.2011 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют						
вид:	Доверительное управление																						
дата государственной регистрации:	19.03.2014 00:00:00																						
номер государственной регистрации:	36-36-15/026/2011-050																						
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.06.2011 по 01.04.2026 с 30.06.2011 по 01.04.2026																						
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950																						
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют																						
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", утверждены приказом №0-1-0306М от 03.06.2011г., № 0-1-0306М, выдан 03.06.2011 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014																						
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																						

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000018874010CB18D01B9576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722294		Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличиваемой документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000001887401C818D01B9576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65722294		Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000001887401C818D01B9576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024	инициалы, фамилия

**Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»**

109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46

E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

**СПРАВКА
О балансовой стоимости имущества.**
Дана по месту требования

УЧАСТОК	Балансовая стоимость земельного участка на 06.03.2024 г. (руб.)
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть), площадь 1020 кв.м., по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46, кадастровый номер: 36:14:0017603:24	68 085,00

С уважением,
Генеральный директор



Д.Б.Осипов

**Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»**

109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46

E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

**СПРАВКА
О балансовой стоимости имущества**
Дана по месту требования

Наименование объекта основных средств	Балансовая стоимость	Норма ежемесячной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость
			имущества на: 06.03.2024
Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	205 969,00	570,55	122 668,70
Нежилое помещение, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А, адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	8 762 172,00	24 271,94	5 218 468,76

С уважением,
Генеральный директор



Д.Б. Осипов

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью

_____ 151 листа (ов)

Генеральный директор
ООО «Профессиональная
Группа Оценки»



Исаева А.Ю.