

О Т Ч Е Т № 1909

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ЗАО ПОО «УЗДЭУАВТО-ВОРОНЕЖ», НАХОДЯЩИХСЯ В ЗАЛОГЕ У ООО «КРЫЛЬЯ СОВЕТОВ»

ЗАКАЗЧИК

ЗАО ПОО «УздЭУавто-Воронеж»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Консалтинговое Бюро «Императив»

Номер договора на оказание услуг по оценке

№29/05-01 от 29.05.2018 г.

Дата составления отчета

«25» июня 2018 г.

Курск 2018 год

Содержание отчета

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ В МАЕ 2018.....	25
8.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА Г. ВОРОНЕЖ ЗА 2017 ГОД.....	34
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	37
8.4. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВОРОНЕЖ	38
9. НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.....	49
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	51
10.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	52
10.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	55
10.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	91
СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ	94

№ _____

Конкурсному управляющему
ЗАО ПИИ «УздЭУавто-Воронеж»
Парфенову О. В.

Уважаемый Олег Вячеславович!

На основании договора №29/05-01 от 29.05.2018 г. оценщиками ООО «КБ «Императив» была определена рыночная стоимость недвижимого имущества и имущественных прав, принадлежащих ЗАО ПИИ «УздЭУавто-Воронеж», находящихся в залоге у ООО «Крылья Советов».

Оценка выполнена по состоянию на **«15» июня 2018 года** в соответствии с требованиями Закона РФ №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «АРМО».

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с частью 2 статьи 12 Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Анализ исходной информации рыночных данных, представленных в соответствующих разделах настоящего отчета, и отдельные части не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Полученные результаты предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества и имущественных прав, принадлежащих ЗАО ПИИ «УздЭУавто-Воронеж», находящихся в залоге у ООО «Крылья Советов», на дату оценки с учетом указанных допущений без учета округлений составляет:

82 045 578 (восемьдесят два миллиона сорок пять тысяч пятьсот семьдесят восемь) руб. 62 коп. без НДС
или
96 813 782 (девятьсот шесть миллионов восемьсот тринадцать тысяч семьсот восемьдесят два) руб. 78
коп. с НДС

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор ООО «КБ «Императив»

Шилина С. В.

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Итоговое заключение о рыночной стоимости, составлено на основании Отчета об оценке №1909 от «25» июня 2018 г., выполненного по Договору оказания оценочных услуг № 29/05-01 от 29.05.2018 г. и подготовленного ООО «КБ «Императив».

Объект оценки - недвижимое имущество и имущественные права, принадлежащие ЗАО ПИИ «УзДЭУавто-Воронеж», находящиеся в залоге у ООО «Крылья Советов», а именно:

Таблица 1.1

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Инвентаризационный номер	Площадь, кв. м.	Адрес
1	Здание нежилое встроенные помещения в лит. А2	36:34:0607022:745	А-00000996	1 351,90	Воронежская обл., г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 37
2	Право аренды земельного участка (сроком на 49 лет). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - земли запаса (неиспользуемые), по документу – для строения (встроенное нежилое помещение)	36:34:0607022:11	н/у	1 696,00	Воронежская обл., г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 37

Таблица 1.2

Инспекция объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> осмотр объекта (фотофиксация); анализ предоставленной Заказчиком информации (документации); интервью с Заказчиком.
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Закрытого акционерного общества предприятия с иностранными инвестициями (ЗАО ПИИ) «УзДЭУавто-Воронеж» на здание нежилое встроенные помещения в лит. А2 с кадастровым номером 36:34:0607022:745, право аренды ЗАО ПИИ «УзДЭУавто-Воронеж» земельного участка с кадастровым номером 36:34:0607022:11.
Сведения о собственнике Объекта оценки	Закрытое акционерное общество предприятие с иностранными инвестициями «УзДЭУавто-Воронеж» Адрес: 394036, Воронежская область, город Воронеж, проспект Революции, 37 ОГРН 1026401979471 от 07.10.2002 ИНН/КПП 6451119803/366601001
Наличие обременений, ограничений права	Здание нежилое встроенные помещения в лит. А2 находится в залоге у ООО «Крылья Советов», имеет запрет на сделки с имуществом, является объектом культурного наследия
Сведения об объекте культурного наследия	Наименование объекта: «Дом Капканщикова», н. XIX в. «Дом Капканщикова» расположен в центральной части города в ряду сплошной застройки. Построено как жилой дом в конце 18 века. Принадлежало купцу 2-ой гильдии Петру Карповичу Капканщикову (ок. 1768-1831) – крупному предпринимателю и общественному деятелю, потомственному почетному гражданину. В 1870-1880-гг. дом Капканщиковых был перестроен в форме эклектики для размещения в нем различных торговых и культурно-просветительских учреждений. После Великой Отечественной войны по проекту архитектора Г.В. Здыбчинского здание дополнено третьим этажом. В здании частично

	<p>сохранились интерьеры 19 века.</p> <p>Согласно акту технического состояния здания – объекта культурного наследия от 20.04.2011 общее состояние объекта – удовлетворительное.</p> <p>Вид объекта: памятник.</p> <p>Категория историко-культурного значения: регионального значения.</p> <p>Охранное обязательство №153 по недвижимому памятнику истории и культуры (договор) от 03.05.2011 г. с приложением – актом технического состояния здания – объекта культурного наследия от 20.04.2011</p> <p>Предметом охраны является подлинный исторический каркас здания, сформированный несущими фасадными и внутренними стенами.</p> <p>Полное описание особенностей объекта содержится в приказе департамента культуры и архивного дела Воронежской области № 614-ОД от 21.09.2012 г. «Об утверждении Предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Капканщикова»</p>
Цель оценки	Определение стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки	Продажа имущества на открытом рынке
Дата оценки	«15» июня 2018 г.
Дата осмотра	«30» мая 2018 г.
Дата составления отчета	«25» июня 2018 г.
Срок проведения оценки	До «29» июня 2018 г. при условии исполнения обязательств Заказчиком, предусмотренных п. 2.1.2 договора № 29/05-01 от 29.05.2018 г.
Вид стоимости	Рыночная
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Совпадает с его текущим использованием (под офисное помещение)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.
Проведенный анализ рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Анализ социально-экономической обстановки в России в мае 2018 • Анализ основных показателей социально-экономического развития городского округа г. Воронеж за 2017 год • Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Воронеж

Результаты, полученные в процессе проведения оценки

Таблица 1.3

№ п/п	Наименование	Кад. №	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС, руб.	Средневзвешенная рыночная стоимость без НДС, руб.
			Ст-ть, руб.	Доля весов	Ст-ть, руб.	Доля весов	Ст-ть, руб.	Доля весов		
1	Здание нежилое встроенные помещения в лит. А 2	36:34:0607022:745	Не применялся		78 323 296,74	1,00	7 888 044,11	0,00	78 323 296,74	66 375 675,20
2	Право аренды земельного участка (сроком на 49 лет). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - земли запаса (неиспользуемые), по документу – для строения (встроенное нежилое помещение)	36:34:0607022:11	Не применялся		18 490 486,04	1,00	Не применялся		18 490 486,04	15 669 903,42
Итого									96 813 782,78	82 045 578,62

Полученные результаты предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества и имущественных прав, принадлежащих ЗАО ПИИ «УздЭУавто-Воронеж», находящихся в залоге у ООО «Крылья Советов», на дату оценки с учетом указанных допущений без учета округлений составляет:

82 045 578 (восемьдесят два миллиона сорок пять тысяч пятьсот семьдесят восемь) руб. 62 коп. без НДС

или

96 813 782 (девяносто шесть миллионов восемьсот тринадцать тысяч семьсот восемьдесят два) руб. 78 коп. с НДС

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Задание на оценку

1. Объект оценки – недвижимое имущество и имущественные права, принадлежащие ЗАО ПИИ «УзДЭУавто-Воронеж», находящиеся в залоге у ООО «Крылья Советов», а именно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Инвентаризационный номер	Площадь, кв. м.	Адрес
1	Здание нежилое встроенные помещения в лит. А2	36:34:0607022:745	А-00000996	1 351,90	Воронежская обл., г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 37
2	Право аренды земельного участка (сроком на 49 лет). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - земли запаса (неиспользуемые), по документу – для строения (встроенное нежилое помещение)	36:34:0607022:11	н/у	1 696,00	Воронежская обл., г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 37

2. Имущественные права на объект оценки: право собственности Закрытого акционерного общества предприятия с иностранными инвестициями (ЗАО ПИИ) «УзДЭУавто-Воронеж» (ОГРН 1026401979471 от 07.10.2002) на здание нежилое встроенные помещения в лит. А2 с кадастровым номером 36:34:0607022:745, право аренды ЗАО ПИИ «УзДЭУавто-Воронеж» (ОГРН 1026401979471 от 07.10.2002) земельного участка с кадастровым номером 36:34:0607022:11. Ограничения / обременения права: здание нежилое встроенные помещения в лит. А2 находится в залоге у ООО «Крылья Советов», имеет запрет на сделки с имуществом, является объектом культурного наследия;

3. Сведения об объекте культурного наследия.

Наименование объекта: «Дом Капканщикова», н. XIX в.

«Дом Капканщикова» расположен в центральной части города в ряду сплошной застройки. Построено как жилой дом в конце 18 века. Принадлежало купцу 2-ой гильдии Петру Карповичу Капканщикову (ок. 1768-1831) – крупному предпринимателю и общественному деятелю, потомственному почетному гражданину. В 1870-1880-гг. дом Капканщиковых был перестроен в форме эклектики для размещения в нем различных торговых и культурно-просветительских учреждений. После Великой Отечественной войны по проекту архитектора Г.В. Здыбчинского здание дополнено третьим этажом. В здании частично сохранились интерьеры 19 века.

Согласно акту технического состояния здания – объекта культурного наследия от 20.04.2011 общее состояние объекта – удовлетворительное.

Вид объекта: памятник.

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Охранное обязательство №153 по недвижимому памятнику истории и культуры (договор) от 03.05.2011 г. с приложением – актом технического состояния здания – объекта культурного наследия от 20.04.2011

Предметом охраны является подлинный исторический каркас здания, сформированный несущими фасадными и внутренними стенами. Полное описание особенностей объекта содержится в приказе департамента культуры и архивного дела Воронежской области № 614-ОД от 21.09.2012 г. «Об утверждении Предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Капканщикова»;

4. Цель оценки: определение стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства;

5.Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: продажа имущества на открытом рынке;

6.Вид стоимости: рыночная;

7.Дата оценки: «15» июня 2018 года;

8.Осмотр: полный, «30» мая 2018 года;

9.Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: в однодневный срок с момента подписания задания на оценку;

10.Срок проведения оценки: до «29» июня 2018 г. при условии исполнения обязательств Заказчиком, предусмотренных п. 2.1.2 договора № 29/05-01 от 29.05.2018 г.;

11.Допущения и ограничения, на которые должна основываться оценка:

11.1 Отчет об оценке будет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценщики не несут ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество.

- При оценке выводы будут делаться на основании того допущения, что владелец управляет объектом, исходя из своих наилучших интересов.

- Объект оценки, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в Отчете, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта. На оценщиках не лежит ответственность при последующем обнаружении подобного рода факторов.

- Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там где это возможно, делаются ссылки на источники информации.

- Оценка проводится из допущения, что Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.

- Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.

- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

11.2 Отчет об оценке будет составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- Выдержки из Отчета или Отчет не могут копироваться без письменного согласия ООО «КБ «Императив»;

- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о рыночной стоимости объекта и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и фирмы, в которой они работают) не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения ООО «КБ «Императив».

- Заключение о рыночной стоимости объекта, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете;

- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

- Оценщики не несут ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки

по цене, равной указанной в отчете рыночной стоимости объекта.

- Результаты оценки в тексте отчета указываются в рублях РФ.
- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

- Оценщикам не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться итоговый результат стоимости объекта оценки.

- Все расчеты производятся оценщиком с помощью программного продукта «Microsoft Excel». Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

- Объект оценки находится в залоге у ООО «Крылья Советов» и имеет запрет на сделки с имуществом. Согласно Заданию на оценку, данное обременение не учитывается, т. к. оценка производится для целей реализации Объекта оценки в ходе конкурсного производства и удовлетворения требования залогодержателя.

3.Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3.1

Сведения о заказчике	
Полное наименование	Закрытое акционерное общество предприятие с иностранными инвестициями «УзДЭУавто-Воронеж» в лице конкурсного управляющего Парфенова Олега Вячеславовича, действующего на основании решения Арбитражного суда Воронежской области по делу №А14-6488-2016 от 26.04.2017 (резолютивная часть объявлена 20.04.2017)
Сокращенное наименование	ЗАО ПИИ «УзДЭУавто-Воронеж»
Место нахождения	394036, Воронежская область, город Воронеж, проспект Революции, 37
ОГРН	ОГРН 1026401979471 от 07.10.2002
ИНН/КПП	ИНН/КПП 6451119803/366601001
Дополнительная информация	Решением Арбитражного суда Воронежской области по делу № А14-6488/2016 от 20.04.2017г. ЗАО ПИИ «УзДЭУавто-Воронеж» признано несостоятельным (банкротом)

Таблица 3.2

Сведения об оценщике-исполнителе	
фамилия, имя, отчество оценщиков	Евдокимова Анна Алексеевна
номер контактного телефона	8 (4712) 39-40-71
место нахождения оценщика	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24 (по местонахождению ООО «Консалтинговое бюро «Императив»)
почтовый адрес	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24 (по местонахождению ООО «Консалтинговое бюро «Императив»)
адрес электронной почты оценщика	kbimperativ@mail.ru
сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в НП «СРО «АРМО» № 2132-08 от 03 октября 2008 г.
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ПП №412626 от 17 сентября 2008 г. № 312400715690 от 26 ноября 2014 года Квалификационный аттестат №010241-2 от 12.04.2018 по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» Квалификационный аттестат №012071-1 от 17.05.2018



	по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	САО «ВСК» страховой полис страхования ответственности №18510В4000955, период страхования с 08 апреля 2018 г по 07 апреля 2019 г - 300 000 (триста тысяч) руб. 00 коп.
стаж работы в оценочной деятельности	9,5 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
полное наименование	ООО «Консалтинговое бюро «Императив»
организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН	1084632007151
дата присвоения ОГРН	02 июля 2008 г.
место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24
сведения о страховании ответственности фирмы	Страховой полис страхования ответственности №17510В4002546 от 18 октября 2017 г., период страхования с 18 октября 2017 г. по 17 октября 2018 г., размер страховой суммы - 100 000 000 (Сто миллионов) руб.00 коп.
Сведения о прочих оценщиках юридического лица, с которым оценщик-исполнитель заключил трудовой договор	
фамилия, имя, отчество оценщиков	Горелова Юлия Александровна
номер контактного телефона	8 (4712) 39-40-71
место нахождения оценщика	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24 (по местонахождению ООО «Консалтинговое бюро «Императив»)
почтовый адрес	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24 (по местонахождению ООО «Консалтинговое бюро «Императив»)
адрес электронной почты	kbimperativ@mail.ru
сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в НП «СРО «АРМО» 3082-15 выданное 01.04.2015 года
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ПП №772400403492 от 04.10.2013 г. Квалификационный аттестат №001763-1 от 29.12.2017 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	САО «ВСК» страховой полис страхования ответственности №18510В4000581, период страхования с 12 марта 2018 г. по 11 марта 2019 г., размер страховой суммы - 300 000 (триста тысяч) руб. 00 коп.
стаж работы в оценочной деятельности	4,5 года

Таблица 3.3

Сведения о привлеченных специалистах	
Полное наименование	Специалисты не привлекались
Место нахождения	
ОГРН	
Банковские реквизиты	

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Императив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости,



установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Императив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщики ООО «Консалтинговое бюро «Императив» подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщики ООО «Консалтинговое бюро «Императив» не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщики ООО «Консалтинговое бюро «Императив» не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членом) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не будут вмешиваться в деятельность Оценщиков и ООО «Консалтинговое бюро «Императив», с которым оценщики заключили трудовой договор, 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;

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

4. Этапы проведения оценки объекта оценки

Процедура проведения оценки выполняется в определенной последовательности и включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Проведение интервью с Заказчиком.
3. Определение цели оценки и вида определяемой стоимости.
4. Проведение сбора необходимой информации об объекте оценки.
5. Изучение материалов и документов, предоставленных Заказчиком.
6. Анализ рынка объекта оценки.
7. Выбор возможных подходов и методов оценки.
8. Расчет стоимости объекта оценки выбранными подходами и методами оценки.
9. Сведение результатов, принятие заключения о стоимости объекта оценки.
10. Составление отчета по результатам проведенных расчетов стоимости.
11. Оформление отчета в соответствии с утвержденными стандартами оценки.

По результатам предварительных переговоров заключается договор на оценку, в котором указываются стоимость, сроки выполнения заказа, порядок взаиморасчетов. Далее, в случае необходимости, эксперт производит осмотр оцениваемого имущества, собирает недостающую для выполнения работ информацию, привлекает специалистов для

проведения инструментальных исследований, а также технических или строительных экспертиз.

После получения требуемых сведений эксперт выполняет оценку имущества и составляет отчет об оценке, содержащий описание используемых методик, подробный расчет стоимости, сведения о квалификации ответственных исполнителей и опыте их профессиональной деятельности. В случае отсутствия разногласий между Заказчиком и Исполнителем подписывается Акт сдачи-приемки.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Определение рыночной стоимости объекта оценки было проведено в соответствии с требованиями Закона РФ №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «АРМО».

6. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценщики не несут ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество.
- При оценке выводы будут делаться на основании того допущения, что владелец управляет объектом, исходя из своих наилучших интересов.
- Объект оценки, по нашим предположениям не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта. На оценщиках не лежит ответственность при последующем обнаружении подобного рода факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
- Оценка проводится из допущения, что Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.
- Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

Отчет об оценке составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- Выдержки из Отчета или Отчет не могут копироваться без письменного согласия ООО «КБ «Императив»;
- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о

рыночной стоимости объекта и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и фирмы, в которой они работают) не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения ООО «КБ «Императив».

- Заключение о рыночной стоимости объекта, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете;

- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

- Оценщики не несут ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете рыночной стоимости объекта.

- Результаты оценки в тексте отчета указываются в рублях РФ.

- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

- Оценщикам не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться итоговый результат стоимости объекта оценки.

- Все расчеты производятся оценщиком с помощью программного продукта «Microsoft Excel». Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

- Объект оценки находится в залоге у ООО «Крылья Советов» и имеет запрет на сделки с имуществом. Согласно Заданию на оценку, данное обременение не учитывается, т. к. оценка производится для целей реализации Объекта оценки в ходе конкурсного производства и удовлетворения требования залогодержателя.

7. Описание объекта оценки

Местонахождение и территория

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное в г. Воронеж Воронежской области.

Воронежская область – субъект Российской Федерации, область в центре европейской части России. Образована 13 июня 1934 года. Входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр области – город Воронеж. Расстояние до Москвы – около 515 км.

Граничит: на юге – с Украиной (Луганская область) и Ростовской областью, на западе – с Белгородской областью, на северо-западе – с Курской, на севере – с Липецкой, Тамбовской областями, на юго-востоке – с Волгоградской областью, на востоке – с Саратовской областью.

Площадь – 52 216 км².

Население – 2 333 768 чел. (2018).

Воронежская область впервые за новейшую историю заняла первое место среди всех регионов РФ по показателю индекса промпроизводства, который составил 129,4 % в

Воронеж – город в России, административный центр Воронежской области. Расположен на берегах Воронежского водохранилища, реки Воронеж, в 8,5 километрах от впадения её в реку Дон, от Москвы – 463 км. Население города Воронежа – 1 039 801 чел. (2017). Вокруг Воронежа образовалась агломерация с численностью населения более 1,3 млн человек. Образует административно-территориальную единицу и муниципальное образование городской округ город Воронеж с единственным населённым пунктом в его составе.

Современный город Воронеж – экономический центр Воронежской области и один из крупнейших экономических центров России. Ведущие отрасли – пищевая, химическая, радиоэлектронная промышленность, машиностроение и розничная торговля.³



Рис. 7.2 Местоположение г. Воронеж относительно других городов Воронежской области

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6#Экономика>

³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B6#Экономика> 305019, РФ, г. Курск, ул. Малых, 44 Б, офис 24

Описание недвижимого имущества

Рис. 7.3 Здание нежилое встроенные помещения в лит. А (фасады)



Рис. 7.4 Здание нежилое встроенные помещения в лит. А (холл 1-й этаж)



Рис. 7.5 Здание нежилое встроенные помещения в лит. А (холл 2-й этаж)





Рис. 7.6 Здание нежилое встроенные помещения в лит. А (коридор 2-й этаж)



Рис. 7.7 Здание нежилое встроенные помещения в лит. А (коридор 3-й этаж)



Рис. 7.8 Здание нежилое встроенные помещения в лит. А (холл 3-й этаж)



Рис. 7.9 Здание нежилое встроенные помещения в лит. А (столовая 3 этаж)

Здание нежилое встроенные помещения в лит. А с кадастровым номером 36:34:0607022:745 представляет собой часть административно-офисного здания площадью 1 351,90 кв. м., состоящего из 3-х этажей и подвала, расположенного по адресу: Воронежская обл., г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 37. Оцениваемые помещения находятся на 2 и 3 этажах здания.

Таблица 7.1

Технические характеристики основных конструктивных элементов

Наименование конструктивных элементов		Описание материала конструктивных элементов
Фундамент		Бутовый ленточный
Стены		Кирпич
Перекрытия (основное здание/подвал)		Ж/бетон/кирпич. сводч.
Крыша		Железная
Полы (основное здание/подвал)		Плитка, линолеум/бетон
Проемы	Окна	Простые
	Двери	Простые
Внутренняя отделка		Простая (покраска и штукатурка стен, на потолке частично штукатурка, подвесной потолок типа «Армстронг»)
Коммуникации		Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение, вентиляция, телефон

Описание предмета охраны объекта культурного наследия «Дом Капканищикова», обладающего архитектурной, исторической и градостроительной ценностью

Объёмно-пространственное композиционное построение со всеми фасадами.

По красной линии проспекта Революции (Большой Дворянской).

Облик фасада определяется формами эклектики с ярко выраженной барочной ориентацией. Объёмно-композиционное построение здания в виде вытянутого вдоль улицы основного трёхэтажного объёма, который на главном фасаде усложнён выступами боковых ризалитов и заглубленным участком в середине, которому соответствует выступ со двора. Со стороны двора к основному объёму примыкает двухэтажное крыло, вытянутое вдоль въезда во двор.

По данным, содержащимся в научно-проектной документации "Комплексные научные исследования. Исследования главного фасада и разработка рекомендаций по проведению реставрационных работ» (разработчик ЗАО СП «Випласт», Воронеж, 2002 год), после войны (1941-1945 гг.) по проекту арх. Г. Здебчинского в объёме второго этажа (высота 6 м) и чердачного помещения (высота 2 м) был устроен третий этаж. В результате высота второго этажа стала 4 м, третьего - 3 м; карниз над вторым этажом исчез, а новые окна третьего этажа подтянулись вплотную к чердачному карнизу.

Главный фасад. По красной линии проспекта Революции (Большой Дворянской).

Облик фасада определяется формами эклектики с ярко выраженной барочной ориентацией.

Симметричный богато декорированный главный фасад напоминает дворцы середины XVIII в. Он оштукатурен, окрашен с выделением деталей декора цветом. Очень низкие квадратные окна верхнего этажа подчеркивают главенство средних, с высокими арочными проемами и балконами. Высоту этажа зрительно усиливают огибающие углы массивные пилястры. В центральной и боковых частях над массивным венчающим карнизом поднимаются аттики, дополненные полукруглыми фронтонами. Пилястры и аттик оформлены филенчатыми штукатурными тягами. Окна нижних этажей завершены сандриками барочных очертаний, в первом этаже сандрики имитированы нишами. Вычурную барочную форму имеют также балконные решетки и напоминающая разорванный фронтон филенка на центральной оси фасада.

Внутренняя объёмно-планировочная структура здания.

Внутренний объём памятника.

Предметом охраны является подлинный исторический каркас здания, сформированный несущими фасадными и внутренними стенами. Сохранилась историческая планировка первого, второго этажей, подвала.

На всех этажах здания длинный продольный коридор пересекается в центре с холлом вестибюля, с примыкающей к нему парадной лестницей, соответствующей дворовому выступу. Холл отделен от лестничной клетки арочными проемами.

Южный торцевой фасад. Обращен на соседнее строение - дом №39.

Южный торцевой фасад оштукатурен до линии венчающего карниза.

Западная часть торцевого фасада частично повторяет архитектурный декор главного фасада.

Проездная арка. Проездная арка ворот, расположенная между домами № 37 и 39 по пр. Революции (Большой Дворянской).

Ворота из красного кирпича, сохранившие объёмную композицию и структуру фасадного декора, оштукатурены, окрашены. Проем ворот имеет лучковое арочное завершение, обрамлен массивным профилированным наличником. Пилоны ворот декорированы линейным рустом и завершены массивным ступенчатым карнизом, полностью повторяющим декор фронтонов боковых ризалитов. Полотна ворот поздние,

кованные, ажурные.

Аттик. Главный фасад.

Аттиковая стенка расположена над венчающим карнизом вдоль линии главного фасада. Над оконными простенками плоскость аттика расчленена прямоугольными выступами лопаток, акцентированных прямоугольными неглубокими нишками. Край аттика очерчен уступчатым карнизом. На южном и северном ризалитах аттик дополнен полукруглыми филенчатыми фронтонами, над которыми возвышается высокая прямая стенка аттика, увенчанная массивным карнизом. В углах выступающих элементов объема, по осям пилястр, аттиковая стенка фланкирована декоративными столбиками, по форме соответствующим горизонтальным членениям карниза.

Центральный фронтон главного фасада. Главный фасад. Уступ фасадной плоскости.

Расположен в плоскости аттикового пояса, венчает уступ фасадной плоскости, соответствующий дворовому выступу объема лестничной клетки. Тимпан фронтона очерчен массивным уступчатым карнизом. Поле тимпана украшено симметричными сегментными нишами. В центре тимпана расположена круглая ниша, по центру которой проходит ось симметрии здания.

Венчающий карниз главного фасада. Главный фасад.

Массивный уступчатый карниз, расположенный над оконными проемами третьего этажа, условно можно назвать венчающим, так как над ним находится аттиковый пояс, венчающий фасадную плоскость.

Карниз имеет трехчастное деление на поддерживающую, свешивающуюся и венчающую части. Поддерживающая часть имеет форму уступа.

Основная часть, свешивающаяся, имеет довольно большой вынос. Софит выносной плиты имеет уступчатую форму.

Междуэтажный карниз главного фасада. Главный фасад.

Уступчатый карниз, расположенный между оконными проемами первого и второго этажей.

Двухосные пилястры главного фасада. Центральный фронтон главного фасада. Главный фасад.

Двухосные пилястры, фланкируют углы выступающих объемов, соответствующих уступу здания, на всю высоту здания, завершаясь над аттиковым поясом массивным карнизом. В уровнях междуэтажных карнизов ствол пилястр разделен массивными оголовками, которые повторяют горизонтальные членения и архитектурные формы декоративных горизонтальных элементов, что зрительно увеличивает высоту этажей. Ствол пилястр обработан парно расположенными декоративными нишами.

Одноосные пилястры главного фасада. Главный фасад.

Одноосные пилястры на всю высоту здания расположены в фасадной плоскости во внутренних углах, образованных выступами ризалитов и основной плоскостью фасадной стены. Угловых пилястр ризалитов. Полностью повторяют членения и архитектурные формы. В уровнях междуэтажных карнизов ствол пилястр разделен массивными оголовками, которые повторяют горизонтальные членения и архитектурные формы декоративных горизонтальных элементов, что зрительно увеличивает высоту этажей. Ствол декоративными нишами.

Угловые пилястры ризалитов главного фасада. Главный фасад. Ризалиты.

Одноосные пилястры, фланкируют углы боковых ризалитов, на всю высоту здания.

В уровнях междуэтажных карнизов ствол пилястр разделен массивными оголовками, которые повторяют горизонтальные членения и архитектурные формы декоративных горизонтальных элементов фасада, что зрительно увеличивает высоту этажей. Ствол пилястр украшен декоративными нишами.

Сандрики. Главный фасад.

Сандрики выгнутой барочной форм очерчены по верху уступчатой полочкой, декорированной профилированными филенками, повторяющие вычурную барочную форму сандрика.

Над окнами второго этажа сандрики выполнены во время проведения ремонтных работ 2002 года, на месте существовавших ранее ниш, имитирующих сандрики.

Полукруглые наличники. Главный фасад Второй этаж.

Тянутые наличники полукруглого завершения, очерчивающие оконные проемы, акцентированные по контуру профильной тягой.

Лучковые наличники. Главный фасад. Первый этаж.

Тянутый наличник, очерчивающий оконный проем лучкового завершения, по краю ограничен профильной тягой.

Балкон. Главный фасад. Второй этаж. Боковые ризалиты, центральный уступ.

Балконы второго этажа, подчеркивают выступы фасадной плоскости. Балконная плита причудливой барочной формы. Ограждение балконов, имеет выгнутую форму соответствующую архитектурной стилистики здания.

Оконные проемы (заполнение оконных проемов: форма, габариты, расстекловка, оконные профили). Главный фасад. Третий этаж. Второй этаж. Первый этаж.

1.Квадратные оконные проемы третьего этажа.

2.Прямоугольные завершения второго этажа.

3.Прямоугольные оконные проемы лучкового завершения первого этажа.

Помещение главной лестничной клетки: пространственная структура; архитектурные конструкции (лестничные марши, площадки, ограждение), декоративная обработка стен и потолков. Основной объем. Центральная лестница.

Огражденные балюстрадами лестничные площадки поддерживаются чугунными фигурными столбами. По высоте столб разделен на две части: верхняя - гладкая, нижняя, имеющая больший диаметр, расчленена как ордерная колонна на базу, состоящую из трех валов, соединенных выкружками, каннелюрованный ствол, и капитель, завершенную лепным цветком цветочными мотивами орнаментации. Стены лестничной клетки и холлов декорированы крупными нишами, ограниченными филенчатыми тягами.

Лестничные площадки отделены от коридора двумя стен, в которых размещены декоративные рядами арочные проемы, расположенные на одной оси, полукруглые по краям и лучковые над лестничным маршем. Проемы в стене очерчены массивными филенчатыми наличниками, на лицевой поверхности арочных проемов расположены полуциркульные ниши.

Потолки декорированы филенчатыми карнизами и круглой в виде хризантемы розеткой, по центру которой расположена восемнадцатирожковая люстра.

По данным мониторинга 2011 года выявлено, что проведенные ремонтные работы изменили облик предмета охраны: архитектурные элементы лестничной клетки (чугунное ограждение, столбы) заменены на мраморные балясины и столбы. Массивные филенчатые наличники выполнены в современной технике из современных материалов с изменением орнаментального мотива, т.е проведен ремонт архитектурных обмеров профилей и выполнения работ по реставрационной технологии.

Вестибюль: планировочная структура; архитектурные конструкции (перекрытие, колонны, пилястры), декоративная обработка стен потолков. Основной объем. Первый этаж. Главный вход.

Вестибюль расположен при главном входе в здание со стороны центрального фасада.

В качестве перекрытия используется монолитная плита перекрытия, которая опирается на продольные и поперечные несущие стены и большепролетную продольную балку прямоугольного сечения, лежащую на капителях колонн. По нижней лицевой

поверхности балка декорирована профильными тягами. Потолки декорированы филенчатыми карнизами и квадратными розетками, по центру которых расположены пятирожковые люстры.

Ордерные колонны завершены капителями.

Ордерные пилястры размещаются вдоль стен по оси расположения колонн, таким образом, что ряду колонн соответствует ряд пилястр, имеющих одинаковые с колоннами архитектурно-декоративные элементы.

Абака колонн квадратная, края декорированы филенками. База колонн - один ряд выкружки на квадратном плинте, облицованной плиткой под натуральный камень. Ствол колонн и пилястр гладкий, оштукатурен, окрашен.

По данным мониторинга 2011 года выявлено, что проведенные ремонтные работы изменили облик предмета охраны: декоративные элементы остались на месте, однако филенчатые тяги, орнаментальные рельефы выполнены без сохранения орнаментального мотива и профилировки тяг, в современной технике исполнения.

Архитектурные конструкции, расположенные в подвале. Основной объем. Подвал.

Коробовые своды подвала из красного кирпича с угловыми распалубками; парусные своды подвальных помещений; сводики из красного кирпича по металлическим балкам; арочные клинчатые перемычки над дверными проемами.

Настенные лепные карнизы. Основной объем. Второй этаж. Помещения №1,2,3.

В помещениях № 1 и 2 второго этажа по всему периметру помещения располагаются декоративные настенные лепные карнизы с растительными орнаментами (Тип орнамента - ионики).

Профилированные тянутые дверные наличники полуциркульного очертания. Основной объем. Второй этаж. Помещения №2.

Профилированные тянутые дверные наличники полуциркульного очертания располагались на стене помещения № 2 второго этажа.

По данным мониторинга 2006 года утрачены.

Филенчатые дверные наличники. Основной объем. Второй этаж.

Дверные проемы, расположенные вдоль коридора имеют тянутые прямоугольные профилированные дверные наличники.

По данным мониторинга 2006 года в процессе ремонтных работ в ряде помещений в демонтированы.

Круглые розетки. Основной объем. Второй этаж. Коридор. Помещение №12. Помещение главной лестничной клетки.

Круглые лепные розетки в форме хризантемы. По центру розетки расположены пяти- и восемнадцатирожковые люстры.

Квадратные плафоны. Основной объем. Первый этаж. Вестибюль.

Квадратные филенчатые плафоны. Поле плафона пустое. По центру розетки расположены пятирожковые люстры.

Потолочные орнаментированные карнизы. Основной объем. Второй этаж. Помещения № 1 и 2.

Потолочные карнизы, декорированные растительным орнаментом, тип орнамента - акантов лист.

Ограждение центральной лестницы. Основной объем. Помещение главной лестничной клетки.

Ограждение лестничных маршей из материалов, стойки ограждения декорированы элементом в виде распустившегося цветка.

По данным мониторинга 2011 года ограждение утрачено.

Полуциркульные оконные блоки. Основной объем. Второй этаж.

Полуциркульные оконные блоки, расположенные в помещениях второго этажа, со

сложной расстекловкой верхней полукруглой части.

Здание нежилое встроенные помещения в лит. А с кадастровым номером 36:34:0607022:745 находится в удовлетворительном состоянии: наблюдаются небольшие сколы и трещины в кладке стен, штукатурке, что подтверждается актом технического состояния здания – объекта культурного наследия от 20.04.2011.

Оцениваемое здание нежилое встроенные помещения в лит. А расположено на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0607022:11 из категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием - земли запаса (неиспользуемые), по документу – для строения (встроенное нежилое помещение), общей площадью 1 696,00 кв. м.

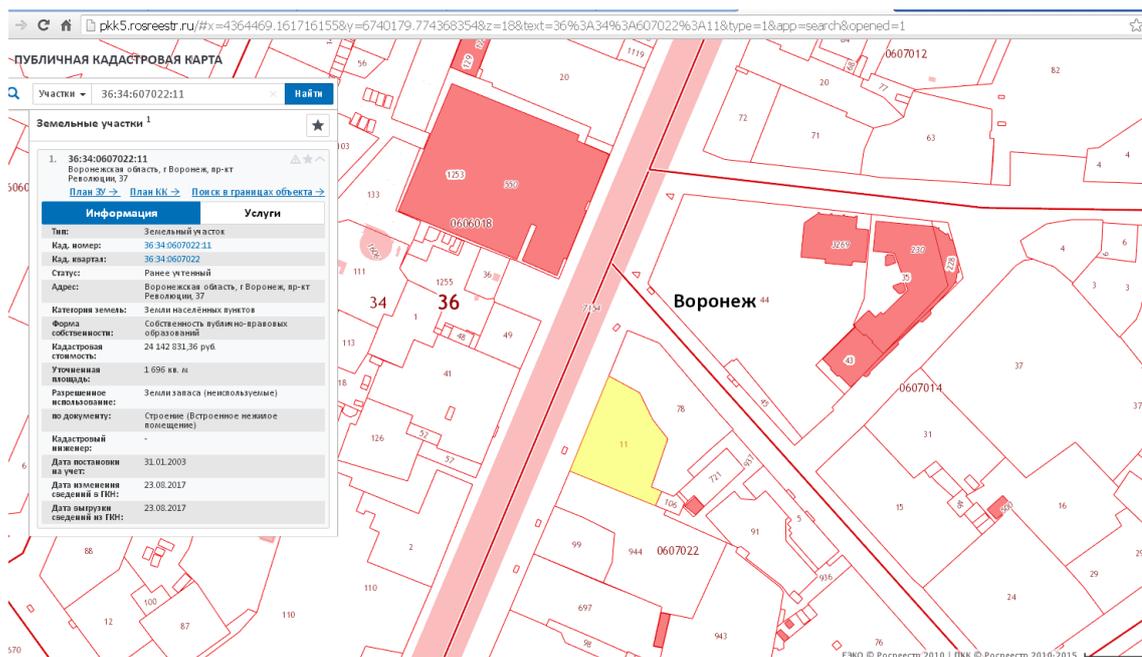


Рис. 7.10 Местоположение земельного участка с кадастровым номером 36:34:0607022:11 на Публичной кадастровой карте⁴

Таблица 7.2

Качественные и количественные характеристики земельного участка

Характеристика	Объект оценки
Наименование	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земли запаса (неиспользуемые), по документу – для строения (встроенное нежилое помещение),
Кадастровый номер	36:34:0607022:11
Площадь, кв.м.	1 696,00
Адрес	Воронежская область, г Воронеж, пр-кт Революции, 37
Рельеф	Ровный
Коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение
Здания, строения	Имеются
Имущественные права	Право долгосрочной аренды на 49 лет (с 30.10.2008 по 17.07.2057)

⁴<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4832624.063727698&y=6978214.663564278&z=19&text=58%3A04%3A010403%3A0008&type=1&app=search&opened=1>

Имущественные права

Имущественные права на объект оценки: право собственности Закрытого акционерного общества предприятия с иностранными инвестициями (ЗАО ПИИ) «УздЭУавто-Воронеж» на здание нежилое встроенные помещения в лит. А2 с кадастровым номером 36:34:0607022:745, право аренды ЗАО ПИИ «УздЭУавто-Воронеж» земельного участка с кадастровым номером 36:34:0607022:11.

Наличие ограничений (обременений) права: здание нежилое встроенные помещения в лит. А2 находится в залоге у ООО «Крылья Советов», имеет запрет на сделки с имуществом, является объектом культурного наследия.

Перечень документов, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Копия инвентаризационной описи основных средств №003 от 24.07.2017 г.
2. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5286/2017-8095 от 23.05.2017 г.
3. Копия технического паспорта на нежилое встроенное помещение по состоянию на 01.10.2009 г.
4. Копия договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне Арендатора №737-08гз от 30.10.2008 г.
5. Копия договора перенайма от 22.07.2010 г.
6. Охранное обязательство №153 по недвижимому памятнику истории и культуры (договор) от 03.05.2011 г. с приложением – актом технического состояния здания – объекта культурного наследия от 20.04.2011
7. Приказ департамента культуры и архивного дела Воронежской области № 614-ОД от 21.09.2012 г. «Об утверждении Предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Капканщикова»

8. Анализ рынка Объекта оценки

8.1. Анализ социально-экономической обстановки в России в мае 2018⁵

По оценке Минэкономразвития России, в апреле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г после 1,3 % г/г в 1кв18. Основной вклад в увеличение темпов роста ВВП в апреле по сравнению с предыдущими месяцами внесло улучшение динамики строительного сектора. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в апреле сохранился на уровне марта (0,3 п.п.). Другие базовые виды деятельности также продемонстрировали рост. Существенный положительный вклад в динамику ВВП, как и в предыдущие месяцы, вносит сектор услуг.

Ситуация на рынке труда в апреле по сравнению с 1кв18 в целом не изменилась. Безработица в апреле сохранилась на уровне 4,8 % от рабочей силы (с устранением сезонности) и остается вблизи естественного уровня. За период с начала года численность рабочей силы не изменилась, численность занятых увеличилась за счет сокращения числа безработных.

Определяющим фактором динамики заработных плат в целом по экономике

⁵ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/7a19a98b-85bc-4df4-9f75-67e15a83c153/180531_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=7a19a98b-85bc-4df4-9f75-67e15a83c153

остается рост оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, подпадающих под «майские» указы Президента Российской Федерации. Рост заработной платы в социальном секторе, в котором реализуются мероприятия по ее повышению, в целом за 1кв18 составил, по оценке, 24,5 % г/г в номинальном выражении. Вместе с тем номинальный темп роста заработных плат в частном секторе также стабилизировался на высоком уровне (около 10 % г/г).

В апреле темп роста розничного товарооборота несколько увеличился (до 2,4 % г/г после 2,0 % г/г в марте), однако остается существенно ниже темпа роста реальных заработных плат. В то же время другие индикаторы динамики потребительского спроса (как полученные в результате опросов, так и основанные на «жестких» данных) свидетельствуют о более уверенном его восстановлении, что, вероятно, связано с изменениями в структуре потребления.

Инвестиции в основной капитал выросли на 3,6 % г/г в 1кв18. Драйвером роста инвестиций остаются закупки предприятиями производственного оборудования – как отечественного, так и импортного. Отрицательный вклад в динамику инвестиций в 1кв18 внесло строительство.

Кредит экономике в апреле продолжил расти. Хотя корпоративное кредитование продолжает расширяться, темпы роста розничного кредитного портфеля остаются выше в 3–4 раза и по-прежнему превышают номинальные темпы роста заработных плат. В условиях широких возможностей для рефинансирования населением ранее взятых кредитов доля просроченной задолженности по кредитам населению устойчиво сокращается (6,4 % в апреле) и с февраля находится ниже соответствующего показателя для корпоративного портфеля. В то же время доля просроченных кредитов предприятиям остается стабильной с середины 2016 года.

Несмотря на благоприятную конъюнктуру сырьевых рынков, в апреле–мае рубль, как и большинство валют стран с формирующимися рынками, находился под давлением из-за волатильности на мировых финансовых рынках и снижения склонности к риску глобальных инвесторов (и, как следствие, – укрепления доллара США). Еще одним фактором ослабления рубля стал введенный в начале апреля дополнительный санкционный пакет в отношении российских компаний и граждан. Вместе с тем текущая ситуация не создает каких-либо рисков для финансовой стабильности. В этих условиях Банк России в мае проводил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила в стандартном режиме. Объем покупок с начала мая составил 4,6 млрд. долл. США (в апреле – 3,4 млрд. долл. США).

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в апреле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г. В январе, феврале и марте темпы роста составили 1,4 % г/г, 1,4 % г/г и 1,1 % г/г соответственно. За январь–апрель ВВП увеличился на 1,3 % г/г.

Основной вклад в увеличение темпов роста ВВП в апреле по сравнению с мартом внесло улучшение динамики строительного сектора. Объем работ по виду деятельности «Строительство» увеличился на 1,4 % г/г в реальном выражении после падения на 9,7 % г/г в марте и околонулевой динамики в январе–феврале.

Восстановлению темпов роста строительства в апреле способствовало возвращение погоды к календарной норме после мартовских холодов, которые стали одной из причин резкого ухудшения динамики сектора в начале весны. Дополнительный вклад в волатильность годовых темпов роста строительной отрасли также внесли статистические особенности расчета показателя с использованием метода дефлятирования. В то же время динамика номинальных объемов строительных работ (с очисткой от сезонности) и физические объемы производства стройматериалов в последние месяцы не

демонстрируют выраженной тенденции к росту, что дает основания говорить о продолжающейся стагнации в строительном секторе в текущем году.

Совокупный вклад промышленных видов деятельности в рост ВВП в апреле сохранился на уровне марта (0,3 п.п.). Другие базовые виды деятельности также продемонстрировали рост. Существенный положительный вклад в динамику ВВП, как и в предыдущие месяцы, вносит сектор услуг.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8.1 Рост ВВП в апреле

Промышленное производство в апреле выросло на 1,3 % г/г после 1,0 % г/г в марте. Улучшение годовой динамики наблюдалось в добывающей и обрабатывающей промышленности. Рост выпуска в электроэнергетике, напротив, замедлился из-за возвращения погоды в апреле к календарной норме после холодного марта.

Ускорение роста добычи полезных ископаемых (до 1,7 % г/г в апреле после 1,4 % г/г месяцем ранее) было связано прежде всего с позитивной динамикой в нефтегазовом комплексе.

В условиях действия соглашения ОПЕК+ добыча нефти в абсолютном выражении с начала года остается относительно стабильной (в апреле – 10,97 млн. баррелей в сутки, по данным Минэнерго России). При этом эффект высокой базы начала 2017 года, когда Россия постепенно выходила на объемы производства, предусмотренные соглашением ОПЕК+, практически исчерпан. Поэтому годовая динамика нефтяной отрасли продолжает улучшаться: в апреле спад добычи нефти составил всего -0,5 % г/г.

Добыча газа продолжает активно расти в годовом выражении (более чем на 20 % г/г в марте–апреле), несмотря на потепление в России и в Европе. Экспортный спрос сохраняется на высоком уровне из-за необходимости заполнения газовых хранилищ после рекордных отборов в зимний период.

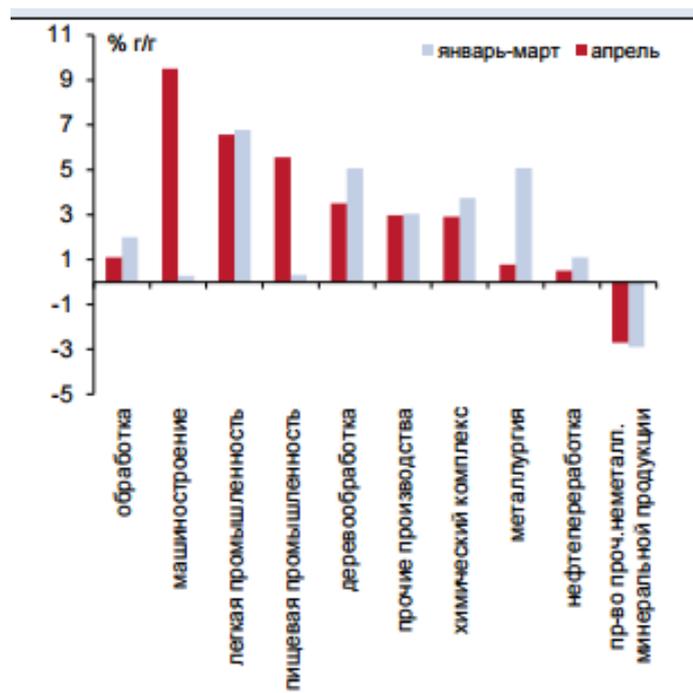
Темпы роста обрабатывающей промышленности в апреле также увеличились (до 1,1 % г/г после -0,2 % г/г месяцем ранее).

В отраслевом разрезе драйверами роста обрабатывающей промышленности остаются пищевая и химическая отрасли, в меньшей степени – деревообработка и легкая

промышленность. Росту выпуска в апреле также способствовало уменьшение спада в производстве стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции.

В апреле существенный положительный вклад в рост обрабатывающей промышленности внес машиностроительный комплекс после спада месяцем ранее. Вместе с тем динамика машиностроения остается неустойчивой из-за высокой волатильности выпуска в отдельных отраслях (в частности, производстве транспортных средств и оборудования, за исключением автотранспорта).

Годовые темпы роста выпуска металлургии в апреле снизились, однако сохраняются в положительной области, что связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов, производство прочих цветных металлов и ядерного топлива» в текущем году после спада в 4кв17.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8.2 В апреле большинство обрабатывающих отраслей показали позитивную динамику

Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,7	1,3	1,1	1,4	1,4	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,5	2,6	2,7	2,6	2,5	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	2,4	2,2	2,0	1,8	2,7	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
Грузооборот транспорта	4,8	2,5	4,4	1,9	1,1	5,4	2,0	5,5	8,5	6,1	1,8
Промышленное производство	1,3	1,9	1,0	1,5	2,9	1,0	-1,7	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	1,7	1,0	1,4	0,3	1,1	2,0	-0,7	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	4,8	0,0	3,1	0,8	-3,1	3,5	2,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	1,4	-0,1	0,7	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	2,5	3,0	2,1	3,7	3,1	2,5	1,7	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	-1,0	7,5	1,5	7,1	13,8	5,6	2,6	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	1,1	2,2	-0,2	1,9	4,7	0,2	-2,2	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	5,6	0,3	0,4	-1,6	2,1	2,5	3,5	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	6,6	6,8	-3,2	8,0	15,6	5,2	6,7	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	5,1	0,1	3,5	11,6	1,9	1,4	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,5	1,1	0,5	0,9	1,9	0,6	0,2	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	2,9	3,8	1,1	6,1	4,1	5,3	3,1	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-2,7	-2,9	-11,6	1,5	1,5	2,5	3,8	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	0,8	5,1	5,0	2,4	7,8	-3,4	-7,9	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	9,5	0,3	-7,5	3,7	4,7	1,3	-1,2	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	3,0	3,0	-3,3	12,4	-0,1	1,4	7,5	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,1	2,2	7,8	1,8	-2,2	0,1	-4,7	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,4	-1,6	-1,7	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос в 1кв18 сохранил роль основного драйвера роста ВВП.

В 1кв18 рост оборота розничной торговли замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 4кв17, несмотря на существенный рост заработных плат в первые месяцы текущего года. В то же время расходы домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанные по методологии баланса доходов и расходов населения, росли более высокими темпами (3,1 % г/г в 1кв18).

Расхождение между динамикой совокупного потребительского спроса и розничных продаж наблюдается уже на протяжении нескольких кварталов. В 2017 году конечное потребление домашних хозяйств увеличилось на 3,4 % г/г, а розничные продажи – только на 1,3 % г/г. Основной причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота (таких, как зарубежные покупки), но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса.

В апреле рост оборота розничной торговли несколько ускорился – до 2,4 % г/г по сравнению с 2,0 % г/г в марте. Вместе с тем индикаторы, основанные на «жестких» данных, свидетельствуют о более уверенном восстановлении потребительского спроса. Автомобильный рынок в первые месяцы 2018 года по-прежнему демонстрировал уверенный рост (+20,5 % г/г в январе–апреле). Продолжается рост объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в январе–апреле 2018 года вырос на 13,6 %

г/г, в том числе международные перевозки – на 15,5 % г/г, внутренние – на 11,0 % г/г.

Позитивные сигналы со стороны «жестких» данных о динамике потребительского спроса подтверждаются и опросными индикаторами. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в мае 2018 года остался на уровне, близком к апрельскому максимуму (106,5 п. в апреле, 106,0 п. в мае). В целом можно говорить о сохранении восходящей траектории потребительских настроений, что указывает на вероятную тенденцию к продолжению расширения потребительского спроса.



Рис. 8.3 Розничный товарооборот в 1кв18

Инвестиции в основной капитал в 1кв18 продолжили уверенно расти (3,6 % г/г в январе– марте).

Таблица 8.2

Показатели потребительской активности

	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Оборот розничной торговли											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,2	2,0	1,8	2,7	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,3	0,3	-0,1	0,2		0,7	0,7	0,7	1,2	
Продовольственные товары											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,0	2,1	1,8	2,0	1,1	3,5	2,3	0,3	-2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1		0,5	1,2	0,6	1,5	
Непродовольственные товары											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,3	1,8	1,8	3,3	1,5	3,0	1,8	1,6	-0,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,5	0,4	-0,3	0,5		0,7	0,4	1,0	1,0	
Платные услуги											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,0	1,7	1,5	2,9	0,2	0,5	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	0,7	0,4	-0,4	0,4		0,5	0,3	0,3	0,0	

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели инвестиционной активности

	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Инвестиции в основной капитал											
в % к соотв. периоду предыдущего года		3,6				4,4	6,4	2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4					1,9	0,4	1,6	0,9	
Строительство											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	1,7	-1,0	-1,9	0,0	-0,4		-0,8	-0,2	-0,6	-0,4	
Производство инвест. товаров⁴											
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,3	4,0	-1,1	5,7	10,0	4,7	7,7	3,6	5,0	1,9	-1,4
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,7	-1,4	-1,9	-0,5	-1,5		3,9	-0,3	1,9	2,0	
Импорт инвестиционных товаров из стран дальнего зарубежья											
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,0	24,9	18,0	35,3	23,5	28,5	25,9	25,6	34,4	29,7	2,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	5,3	0,4	3,5	-2,4		1,1	7,1	10,5	5,9	
Физический объем импорта инвестиционных товаров⁵											
в % к соотв. периоду предыдущего года		28,5	15,8	35,2	38,8	40,6	52,7	58,8	38,8	5,0	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-6,8	-6,9	5,8	-9,7		4,2	13,8	16,8	9,5	
Грузоперевозки инвест. товаров⁶											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,2	2,4	-8,1	7,1	12,9	-4,8	4,0	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

Уровень безработицы остается на уровнях, близких к историческим минимумам.

В апреле численность как занятых, так и безработных (с устранением сезонности) практически не изменилась по сравнению с мартом. В результате безработица сохранилась на уровне 4,8 % SA, близком к достигнутому в феврале историческому минимуму (4,7 % SA). Снижение безработицы подтверждается и данными служб занятости: среднее количество претендентов на вакансию (коэффициент напряженности) держится на рекордно низких уровнях после двух лет непрерывного снижения.

Снижение безработицы в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Численность рабочей силы за последние 8 месяцев практически не изменилась, при этом спрос на нее продолжает увеличиваться в условиях роста экономической активности.



Рис. 8.4 Безработица близка к исторически минимальным уровням

Существенное ускорение роста заработных плат в 1кв18 наблюдалось как в частном, так и в государственном секторе.

Фактический темп роста заработных плат в марте составил 11,3 % г/г в номинальном выражении и 8,7 % г/г в реальном выражении (в целом за 1кв18 – 12,7 % г/г и 10,2 % г/г соответственно). При этом отчетные данные за март вновь превысили предварительные оценки, опубликованные в апреле.

Высокие темпы роста заработной платы в начале текущего года связаны, в первую очередь, с повышением оплаты труда бюджетных работников, в том числе в рамках выполнения «майских» указов Президента Российской Федерации. Заработная плата в социальном секторе в 1кв18 увеличилась на 24,5 % г/г в номинальном выражении (в марте – на 22,5 % г/г).

При этом целевые ориентиры по среднегодовому уровню оплаты труда, установленные указами Президента Российской Федерации, достигнуты уже в начале года. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к снижению их годовых темпов роста во второй половине 2018 года.

Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе в марте замедлился до 9,4 % г/г после роста темпом более 10 % г/г в январе–феврале, однако по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат в частном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

Наконец, дополнительным фактором роста заработных плат как в бюджетном, так и в частном секторе является повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ), который с 1 января 2018 года был установлен на уровне 9489 рублей, или 85 % величины прожиточного минимума, а с 1 мая доведен до уровня прожиточного минимума (11163 рублей).

Показатели рынка труда

	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8	10,2	8,7	10,5	11,0	3,5	5,9	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	4,0	-0,1	0,9	2,6		2,4	0,7	2,3	-0,3	
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,4	12,7	11,3	12,9	13,4	7,3	8,6	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	4,1	0,3	1,0	2,4		2,9	1,6	3,0	0,2	
Реальные располагаемые доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,7	1,0/ 3,1 ⁷	4,5	4,2	-7,1/ -0,1 ⁷	-1,7	-1,0	-2,0	-2,9	-0,5/ -2,5 ⁷	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	1,6	-0,1	1,2	0,5		0,6	0,5	-0,7	-0,1	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,5	0,6/ 2,8 ⁷	4,0	3,9	-7,4/ -0,2 ⁷	-1,0	-1,0	-1,8	-2,2	1,5/ -0,6 ⁷	-4,8
Численность рабочей силы*											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,0	0,1	0,2	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3	76,3	76,2	76,3		76,2	76,0	76,0	76,3	
Численность занятых*											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,5	0,5	0,8	0,1	-0,3	-0,3	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,6	72,6	72,6	72,6	72,6		72,3	72,0	72,0	72,3	
Численность безработных*											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,4	-8,7	-7,4	-10,0	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7		3,9	4,0	4,0	4,0	
Уровень занятости*											
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,8	65,8	65,8	65,7		65,7	65,4	65,3	65,6	
Уровень безработицы**											
в % к рабочей силе /SA	4,9/4,8	5,1/4,8	5,0/4,8	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	5,2/5,3	5,5/5,2	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

8.2. Основные показатели социально-экономического развития городского округа г. Воронеж за 2017 год⁶

Таблица 8.5

Наименование показателя	2016 год январь-декабрь		2017 год ²⁾ январь-декабрь		Приме-чания	
	отчет	в % к 2015 г.	отчет	в % к 2016 г.		
ПРОМЫШЛЕННОСТЬ						
	Раздел (Класс) ОКВЭД					
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами, млн рублей - всего		171 703,0	98,9	172 143,8	107,0*	* с учетом изменения круга обследуемых предприятий
в том числе по видам деятельности:						
«Добыча полезных ископаемых», млн рублей	В	... ³⁾	-	... ³⁾	-	
«Обрабатывающие производства», млн рублей	С	139 419,7	98,1	142 941,3	106,8	
из них						
- Производство пищевых продуктов	10	-	-	33 898,9	95,4	
- Производство напитков	11	-	-	2 238,5	84,2	
- Производство текстильных изделий	13	-	-	... ³⁾	96,5	
- Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	15	-	-	... ³⁾	в 1,8 р.	
- Производство бумаги и бумажных изделий	17	-	-	... ³⁾	111,0	
- Полиграфическая деятельность и копирование носителей информации	18	-	-	490,9	106,7	
- Производство химических веществ и химических продуктов	20	-	-	11 122,7	108,2	
- Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	21	-	-	... ³⁾	118,0	
- Производство резиновых и пластмассовых изделий	22	-	-	3 348,1	99,2	
- Производство прочей неметаллической минеральной продукции	23	-	-	9 157,8	103,7	
- Metallургическое производство	24	-	-	1 083,5	98,5	
- Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	25	-	-	8 977,7	113,2	
- Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	26	-	-	31 019,8	133,7	
- Производство электрического оборудования	27	-	-	5 823,9	103,3	
- Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	28	-	-	12 080,6	115,7	
- Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	29	-	-	... ³⁾	112,1	
- Производство прочих транспортных средств и оборудования	30	-	-	17 065,8	96,4	
- Производство мебели	31	-	-	2 064,6	89,9	
- Производство прочих готовых изделий	32	-	-	323,1	82,7	
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», млн. рублей	D	-	-	24 393,5	108,1	
«Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнения», млн рублей	E	-	-	4 809,0	106,1	
Индекс промышленного производства, %		x	102,2	x	101,0	

⁶ <http://www.voronezh-city.ru/administration/structure/detail/19109>

Оборот предприятий, млн рублей - всего		238 950,9	107,5	229 823,4	103,7	
в том числе по видам деятельности:						
«Добыча полезных ископаемых», млн рублей	B	... ³⁾	-	... ³⁾	-	
«Обрабатывающие производства», млн рублей	C	127 665,1	101,1	128 681,1	102,6	
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», млн рублей	D	-	-	95 424,8	104,9	
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнения», млн рублей	E	-	-	5 717,5	108,4	

Таблица 8.6

Наименование показателя	2016 год январь-декабрь		2017 год ²⁾ январь-декабрь		Примечания
	отчет	в % к 2015 г.	отчет	в % к 2016 г.	
КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО					
Инвестиции в основной капитал по территории городского округа - всего, млн рублей	120 375,2	107,4	145 230,1	120,6	
Темп роста (снижения) инвестиций в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	x	115,1	x	111,1	
Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий, расположенных на территории городского округа, млн рублей	74 447,7	117,7	88 917,1	119,4	
Темп роста (снижения) инвестиций (по крупным и средним предприятиям) в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	x	115,0	x	110,2	
Ввод в действие мощностей:					
жилые дома (кв. м)	1 117 453	107,5	1 110 417	99,4	
в т.ч. индивидуальное жилищное строительство	107 837	в 1,6 р.	291 378	в 2,7 р.	
общеобразовательные учреждения (уч. мест)	825	в 1,7 р.	1 594,0	в 1,9 р.	
дошкольные учреждения (мест)	430	в 1,7 р.	690,0	в 1,6 р.	
больницы (коек)	-	-	28,0	-	
амбулаторно-поликлинические учреждения (пос./смену)	-	-	100,0	-	
клубы (мест)	-	-	-	-	
газовые сети (км)	8,0	80,0	6,6	47,1	
автодороги (км)	1,5	в 5,0 р.	-	-	

Таблица 8.7

Наименование показателя	2016 год январь-декабрь		2017 год ²⁾ январь-декабрь		Примечания
	отчет	в % к 2015 г.	отчет	в % к 2016 г.	
СОЦИАЛЬНО-ТРУДОВАЯ СФЕРА					
Численность населения на начало отчетного периода, тыс. чел.	1 032,4	100,9	1 039,8	100,7	
Родилось, чел.	12 721	96,9	11 566	90,9	
Умерло, чел.	13 256	100,8	12 886	97,2	
Естественный прирост (убыль) населения, чел.	-535	увеличился в 21,4 р.	-1 320	увеличился в 2,5 р.	
Миграционный прирост, чел.	7 966	89,9	9 100	114,2	
Экономически активное население, тыс.чел.	нет данных				
Занято в экономике всего, чел. (по крупным и средним предприятиям)	265 754	97,4	259 240	100,0 ²⁾	
Средняя зарплата, рублей (по крупным и средним предприятиям)					
- за период (январь-декабрь)	32 748,2	106,1	35 222,1	107,5	
По области, рублей					

- за период (январь-декабрь)	29 530,4	105,7	31 766,9	107,3	
Численность безработных на конец периода, чел.	5 070	92,1*	4 519	89,1*	* в % к соответствующей дате предыдущего периода
Уровень безработицы, %	1,2	х	1,0	х	
Доля пенсионеров в общей численности населения, %	29,3	х	29,5	х	по пенсионерам системы ПФР

Таблица 8.8

Наименование показателя	2016 год январь-декабрь		2017 год ²⁾ январь-декабрь		Примечания
	отчет	в % к 2015 г.	отчет	в % к 2016 г.	
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК					
Оборот розничной торговли (по всем каналам реализации) в действующих ценах, млн рублей	302 262,5	106,7	319 040,6	105,6	
Темп роста оборота розничной торговли по всем каналам реализации в сопоставимых ценах, %	х	98,5	х	102,3	
Объем платных услуг населению в действующих ценах - всего, млн рублей	92 507,5	105,7	67 251,7	- ⁴⁾	
в том числе по видам услуг:					
- бытовых	8 999,2	123,8	7 045,9	- ⁴⁾	
- транспортных	22 095,3	109,3	9 842,7	- ⁴⁾	
- жилищных	4 406,2	139,5	711,3	- ⁴⁾	
- коммунальных	23 469,5	109,0	14 873,0	- ⁴⁾	
Темп роста объема платных услуг в сопоставимых ценах, %	х	110,3	х	- ⁴⁾	

Таблица 8.9

Наименование показателя	2016 год январь-декабрь		2017 год ²⁾ январь-декабрь		Примечания
	отчет	в % к 2015 г.	отчет	в % к 2016 г.	
МАЛОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО					
Количество индивидуальных предпринимателей, ед.	26 036	105,0	27 808	106,8	
Количество субъектов малого и среднего предпринимательства, ед.	57 655	111,9	58 455	101,4	
Среднесписочная численность работников малых и средних предприятий, чел.	172 847	112,7	174 009	100,7	
Оборот малых предприятий в действующих ценах, млн рублей	299 909,0	127,9	385 870,5	128,7	

Таблица 8.10

Наименование показателя	2016 год январь-декабрь		2017 год ²⁾ январь-декабрь		Примечания
	отчет	в % к 2015 г.	отчет	в % к 2016 г.	
ФИНАНСЫ					
Прибыль прибыльных предприятий, млн рублей	24 454,5	126,6	24 107,5	98,6	
Сальдированный финансовый результат деятельности предприятий и организаций (прибыль (+), убыток (-) до налогообложения), млн рублей	14 679,4	127,7	18 729,2	в 1,7 р.	
Доходы бюджета городского округа - всего, млн рублей	18 037,8	114,5	18 606,6	103,2	
в том числе:					
- налоговые и неналоговые доходы,	8 571,9	102,7	8 327,2	97,1	

млн рублей					
- безвозмездные перечисления, млн рублей	9 465,9	127,7	12 533,2	132,4	
из них:					
- дотации на выравнивание уровня бюджетной обеспеченности, млн рублей	96,1	107,9	100,7	104,8	
- субвенции, млн рублей	5 310,0	101,3	5 463,9	102,9	
Расходы бюджета городского округа - всего, млн рублей	16 086,6	96,7	20 019,0	124,4	
из них:					
- заработная плата с начислениями, млн рублей	1 662,2	103,2	1 738,8	104,6	
- коммунальные услуги, млн рублей	42,3	в 3,8 р.	45,8	108,3	
Кредиторская задолженность бюджета городского округа (бюджетная сфера), млн рублей	79,9	30,9	235,2	в 2,9 р.	
Доходы бюджета на душу населения, рублей	17 474,7	113,5	17 894,4	102,4	
Расходы бюджета на душу населения, рублей	15 581,8	95,8	19 252,7	123,6	
Недоимка по налогам и сборам в бюджет городского округа, млн рублей:					
- на начало года, млн рублей	309,1	93,6	416,6	134,8	
- на конец периода, млн рублей	416,6	134,8	400,4	96,1	

Таблица 8.11

Наименование показателя	2016 год январь-декабрь		2017 год ²⁾ январь-декабрь		Примечания
	отчет	в % к 2015 г.	отчет	в % к 2016 г.	
ВЫПОЛНЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗАКУПОК					
Проведено процедур закупок на общую сумму, млн рублей	8 723,1	121,3	10 322,6	118,3	
Доля размещенных закупок, соответствующих планам- графикам, %	100,0	х	100,0	х	
Экономия бюджетных средств, сложившаяся по итогам процедур закупок, млн рублей	434,7	в 1,7 р.	363,6	83,6	

1) Информация подготовлена с использованием данных Воронежстата.

2) С 1 января 2017 года введена новая редакция Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД 2).

3) Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций.

4) В связи с изменением методики расчета и круга обследуемых предприятий сравнить данные с прошлым годам не представляется возможным.

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты недвижимого имущества

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, частные домовладения, квартиры и

комнаты);

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субrynки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки относится к сегменту «Коммерческая недвижимость» подсегменту «Офисные объекты».

8.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Воронеж

Объектом оценки является объект недвижимости, относящийся к такому сегменту рынка, как рынок офисной недвижимости. Среди объектов оценки есть право аренды земельного участка из категории земель «Земли населенных пунктов», предназначенный для строения (встроенное нежилое помещение), т.е. фактически для размещения торгово-офисных и административных объектов.

По итогам 9 месяцев 2017 г. рынок офисной недвижимости города пополнился единственным бизнес-центром класса «В+» «Фрегат» на ул. Степана Разина (GLA – 6800 кв.м.)

Предложение качественных офисных площадей города Воронеж формируют 52 бизнес-центра общей площадью 507 тыс. кв. м (GVA) и 317 тыс. кв. м (GLA).

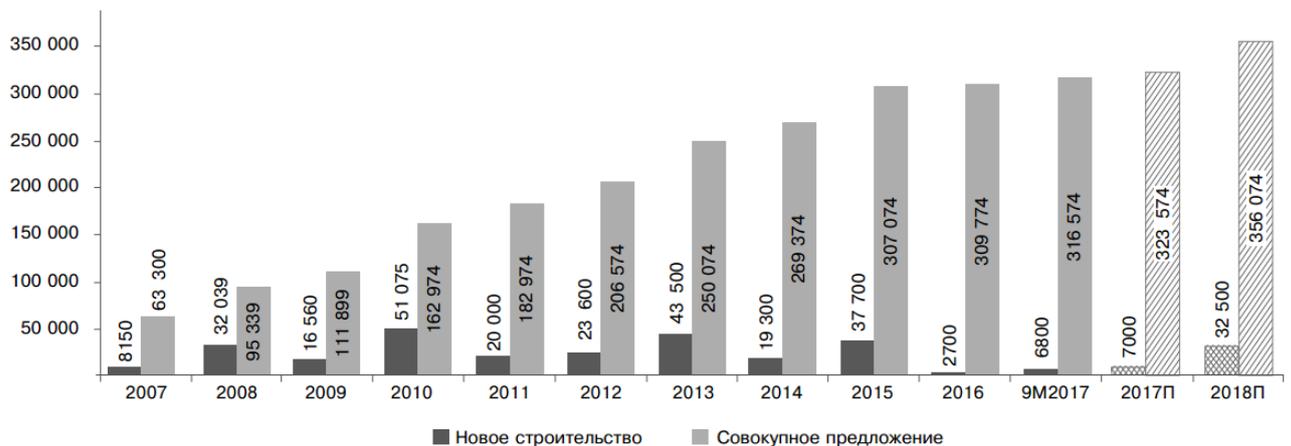


Рис. 8.5 Динамика совокупного предложения и нового строительства качественных офисных площадей Воронежа, GLA кв. м

По показателю обеспеченности офисными площадями (304 кв.м на 1000 жителей) Воронеж замыкает четверку крупнейших региональных центров страны после Москвы, Екатеринбурга и Санкт—Петербурга.

Более 25% офисных площадей в качественных офисных центрах города приходится на ТОП-Б знаковых объектов.

Таблица 8.12

Знаковые объекты офисной недвижимости Воронежа					
Наименование объекта	Офисная площадь, кв.м	Район	Класс	Год ввода в эксплуатацию	Девелопер
Бизнес-центр в составе МФК «Романовский»	12 000	Ленинский	В+	2015	ОАО «ДСК»
Бизнес-центр «Мегион»	-22 500, в т.ч. -11 000 (1 оч.), -11 500 (2 оч.)	Коминтерновский	В+	2003 (1 оч.), 2008 (2 оч.)	ГК «Мегион»
Бизнес-центр «Галерея Чижова»	9520	Ленинский	В+	2009	Ассоциация «Галерея Чижова»
Бизнес-центр «Премьер»	19 000	Центральный	А	2013	н/д
Административно-деловой квартал «Воронеж сити» (бизнес-центры «Форум» и «Галеон»)	17 500	Ленинский	В+	2013	ГК «Мегион»

На ближайшую перспективу к вводу заявлено еще порядка 40 тыс. кв.м качественных офисных площадей, около половины из которых приходится на бизнес-центр «Парламент» в составе административно-делового квартала «Воронеж-Сити» ГК «Мегион» (район ул. Кирова и пер. Красноармейский).

На территории квартала вдоль Московского проспекта перед Коминтерновским кладбищем (ограничен ул. Беговая и ул. Хользунова) предполагается разместить семь офисных зданий (шесть 3-этажных и одно 5-этажное) общей площадью около 15 тыс. кв. м, а также двухуровневую подземную автостоянку на 433 машиноместа.

Таблица 8.13

Объекты офисной недвижимости Воронежа, запланированные к вводу в ближайшей перспективе						
Наименование объекта	Класс	Район	Адрес	Общая площадь, кв.м	Арендная площадь, кв.м	Год ввода
Офисные помещения в составе МФК «ЦУМ-Воронеж»	А	Центральный	Воронеж, пр-т Революции, 39	64 000	7000	IV кв. 2017
Офисное здание	В-	Коминтерновский	Воронежская область, Воронеж, 45 стрелковой дивизии, 101	5000	4000	2018
БЦ «Парламент» в составе АДК «Воронеж-Сити», 2-я очередь	В+	Ленинский	Воронеж, ул. Кирова, Станкевича, Красноармейская	24 400	17 000	2018
Деловой квартал из семи офисных зданий	В+	Коминтерновский	Воронеж, Московский пр-т, Беговая ул. и ул. Хользунова	14 900	11 500	2018

В условиях текущей экономической ситуации справедливо можно предположить, что не все заявленные офисные объекты смогут выйти на рынок в назначенный срок, ведь большинство из них остается пока только «на бумаге».

Баланс предложения продолжает сдвигаться в сторону качественной офисной недвижимости. При этом доля низкокласных офисов остается еще пока высокой (51%) и

представлена помещениями в зданиях бывших НИИ, административных корпусах промышленных предприятий.

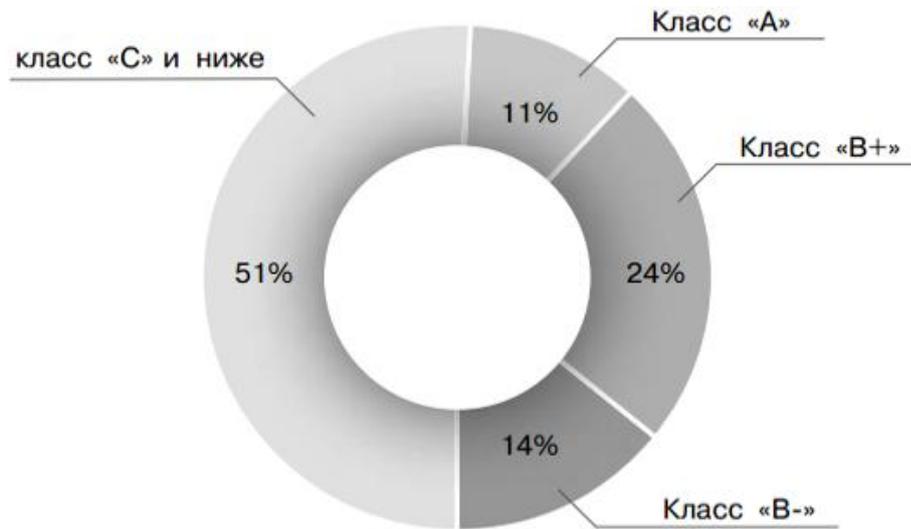


Рис. 8.6 Структура предложения офисных площадей Воронежа по классам на конец сентября 2017 г., GLA кв. м

Отдельной категорией офисной недвижимости Воронежа являются так называемые «автономные офисы» - офисные помещения, встроенные в жилой фонд и располагающиеся на первых этажах.



Рис. 8.7 Распределение спроса на офисные площади Воронежа по категориям на конец сентября 2017 г., %

Высокая концентрация качественных объектов офисной недвижимости в Ленинском (37%), Центральном (29%) и Коминтерновском (27%) районах объясняется исторически сложившимися здесь основными зонами деловой активности Воронежа. При этом более половины качественных офисных площадей в профессиональных бизнес-центрах расположены на основных транспортных магистралях города: Московский пр-т, ул. 9 Января, проспект Труда, пр-т Революции, ул. Кирова, ул. 20 лет Октября и др.



Рис. 8.8 Распределение предложения офисных площадей в качественных бизнес-центрах Воронежа по районам на конец сентября 2017 г., % от GLA

Сложившаяся «кучность» предложения лишь увеличивает конкуренцию на локальных офисных субрынках города (в частности, в районе ул. Кирова и Цирка), что, в конечном счете, сказывается на доходности всех расположенных там офисных проектов.

В связи с этим, перспективными для застройки офисными объектами становятся участки вдоль основных транспортных магистралей и вблизи спальных районов города. Децентрализация нового строительства будет способствовать формированию новых деловых районов вне административного центра города, а также несколько разрешит проблему «пробок».

В ближайшей перспективе новый виток в развитии офисного рынка Воронежа будет происходить в направлении формирования новых деловых районов вне административного центра города вдоль основных транспортных магистралей Коминтерновского и Советского районов, а также на Левом берегу города, классность недвижимости в которых будет соответствовать потребностям потенциальных арендаторов. Это должно сбалансировать сложившееся территориальное распределение офисной недвижимости города и способствовать некоторому разрешению проблемы «пробок» и дефицита парковочных мест в центре.

На фоне снижения платежеспособности арендаторов и объема чистого поглощения, в Воронеже накопился большой объем пустующих площадей, составивший по итогам 9 месяцев 2017 г. 20-30% в среднем по рынку. При этом в недавно открытых офисных объектах доля свободных площадей может составлять до половины арендопригодной площади.

В настоящее время офис свободно можно снять в любом бизнес-центре города.

Наибольший «вклад» в рост вакантных офисов внесли представители финансового сектора, в первую очередь банки, традиционно занимающие значительные площади с особой инфраструктурой. На фоне высокого уровня свободных площадей и снизившихся ставок аренды на офисы высокого класса в административном центре города, компании стремятся оптимизировать свои расходы на аренду, переезжая в альтернативные помещения на более привлекательных условиях и оставляя незанятыми офисы классом ниже и с менее удачным месторасположением. В ближайший год тенденция миграции

арендаторов из некачественных или неудобно расположенных, а также относительно дорогих офисов, в более бюджетные, качественные и с удачным расположением только усилится.

Наиболее активными арендаторами качественных офисных площадей остаются компании производственные, финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг. Доля сделок предварительной аренды площадей в строящихся офисных объектах невысока готовое предложение по-прежнему превалирует над реальным спросом.

Некоторое ощущение дефицита, заявляемое рядом экспертов рынка, объясняется отсутствием требуемой для арендатора офисной площади в конкретном, интересном для него, бизнес-центре. Наиболее востребованными остаются офисные помещения до 100 кв.м, предпочтительно в центре, кабинетной планировки, готовые к въезду. Спрос на большие площади (от 500 кв.м) достаточно слабый.

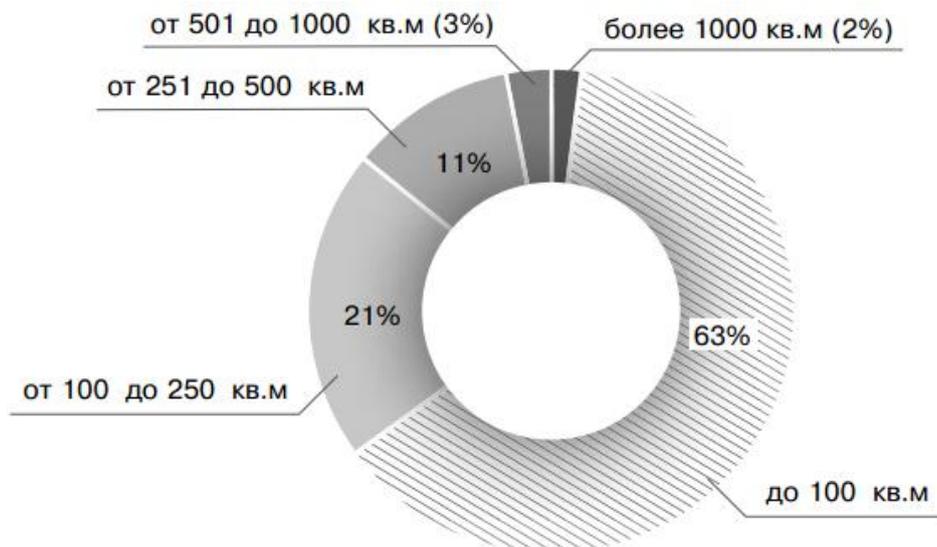


Рис. 8.9 Распределение спроса на офисы Воронежа по площади на конец сентября 2017 г., %

Средний по городу уровень вакантных офисных площадей, в силу продолжающегося наращивания объемов предложения на фоне невысокого поглощения, до конца года, как минимум, сохранится на этом же уровне, хотя имеет все предпосылки к росту.

Заполняемость в наиболее популярных офисных объектах города близка к 90%, в то время как в недавно открытых офисных центрах доля свободных площадей может составлять до половины арендопригодной площади.

Офисы класса «С» с удобным месторасположением и хорошей отделкой, и предлагающие бюджетные коммерческие условия зачастую легче и быстрее находят своего арендатора, чем их более качественные «коллеги». Принятие решения относительно последних требует более взвешенного подхода и анализа по принципу «цена/качество».

Учитывая текущую экономическую ситуацию и стараясь максимально сократить долю свободных площадей, большинство собственников бизнес-центров города идут на встречу требованиям арендаторов, выражая готовность, например, предоставлять арендные каникулы, за свой счет производить отделку «под ключ», а также делить пустующие площади на небольшие офисные блоки.

В настоящее время в офисах высокого класса возможный торг при заключении договора аренды может составлять до 10-15%. При этом арендодатели пока не готовы к

«заморозке» коммерческих условий на длительный срок аренды, надеясь на улучшение ситуации на рынке уже в ближайшем будущем.

Одной из положительных тенденций является тренд на перевод офисов федеральных и зарубежных компаний из Москвы в ближайшие крупные города, в том числе и в Воронеж, ради экономии арендных платежей и относительно невысокой стоимости труда. Это, в первую очередь, call-центры федеральных и зарубежных компаний, крупнейшие аутсорсинговые и IT-компании. Но пока приток новых арендаторов извне еще очень мал.

По результатам мониторинга текущих предложений, проведенного аналитиками «АКГ «ИнвестОценка», на конец сентября 2017 г. средневзвешенная арендная ставка на помещения в офисных объектах города составила 614 руб./кв.м/мес., средневзвешенная цена продажи - 63 012 руб./кв.м. Средневзвешенная ставка капитализации для офисных объектов Воронежа составила на конец сентября 2017 г. 11,7%.

По оценкам аналитиков, в ближайшей перспективе, на фоне сложившейся экономической ситуации и невысокой предпринимательской активности, прироста офисных рабочих мест ожидать не придется.

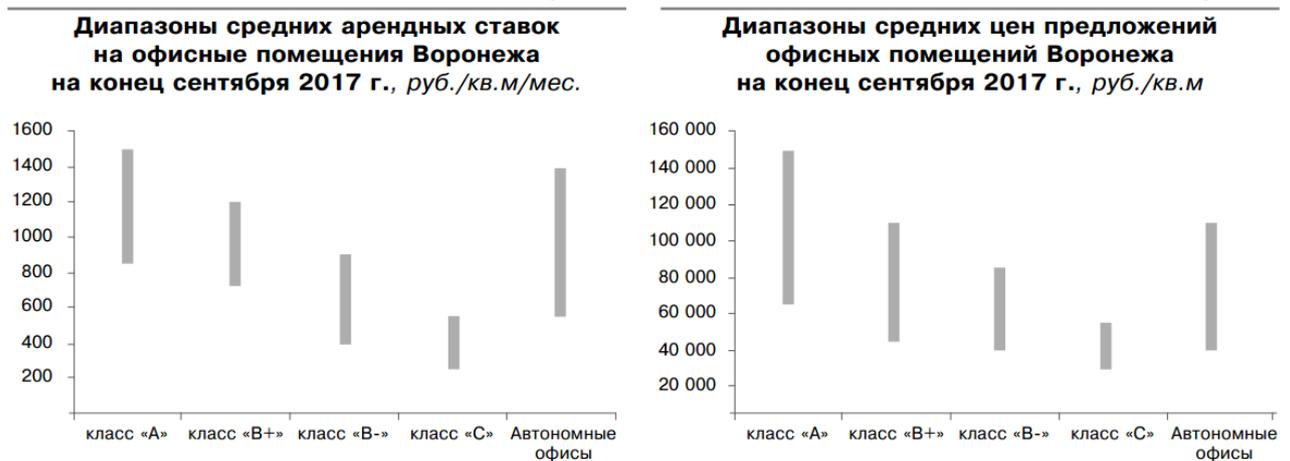


Рис. 8.10 Диапазоны средних арендных ставок (руб./кв.м/мес.) и средних цен предложений (руб./кв.м) офисных помещений Воронежа на конец сентября 2017 г.

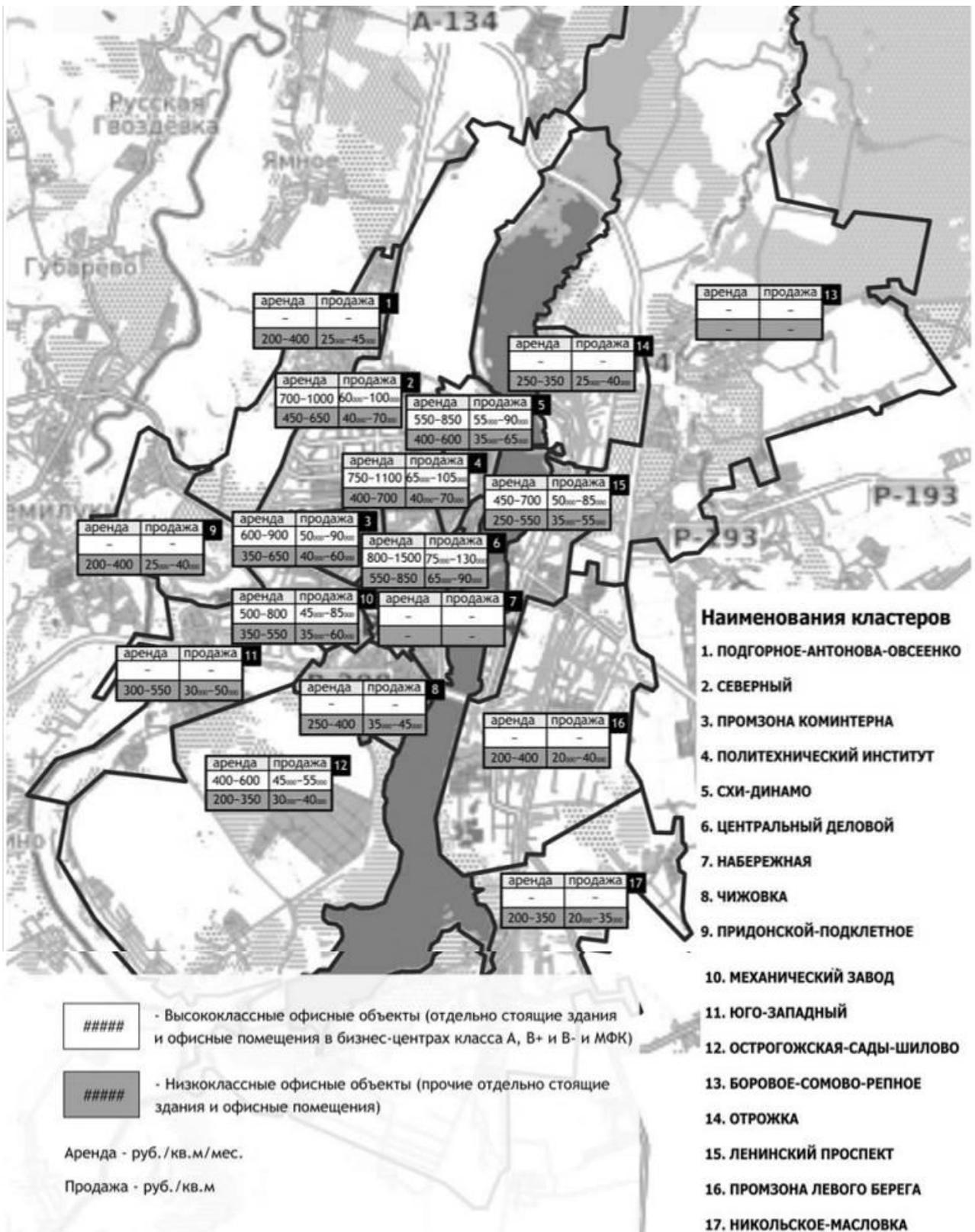


Рис. 8.11 Картограмма распределение диапазонов средневзвешенных ставок аренды и удельных цен предложений офисной недвижимости в рамках кластерного деления Воронежа на конец сентября 2017 г.

При сохранении спроса на текущем низком уровне, на фоне дальнейшего наращивания объемов ввода качественных офисных площадей, уровень вакантности будет

только расти. Вероятнее всего, до конца 2017 г. мы не увидим серьезных положительных тенденций на рынке офисной недвижимости Воронежа. Коррекция ставок аренды вниз продолжится, поскольку сегмент офисной недвижимости Воронежа «дна» еще не достиг.⁷

Основными интернет - источниками предложений по продаже/аренде объектов коммерческой недвижимости в г. Воронеж, являются сайты: avito.ru, domofond.ru, vorn.realty.mail.ru, nikvrn.ru, voronezh.cian.ru и другие.

По состоянию на дату оценки на территории г. Воронеж к продаже предлагаются следующие объекты коммерческой недвижимости офисно-торгового назначения:

Таблица 8.14

№ п/п	Текст объявления	Стоимость, руб.	Стоимость руб. за 1 кв. м.	Источник информации
1	Продается здание с землей по адресу: г. Воронеж, ул.9-января, 37 (исторический центр города)	49 900 000,00	105 989,80	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_470.8_m_840170914
2	Продам новое офисное здание общей площадью 3 000 кв. м. в центре Воронежа. Уровень технического оснащения БЦ полностью соответствует современным представлениям о деловом комфорте. В здании установлены новейшие инженерные системы, проведены телекоммуникации. Возможен выкуп части здания.	225 000 000,00	75 000,00	https://nikvrn.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodajotsja-novoe-ofisnoe-zdanie-po-ul-9-janvarja-ploschad-3000m2/
3	Продается здание в центре города, ул.Чайковского (на выезде к пр-ту Революции, 2 линия). Граничит с промышленно-гуманитарным колледжем.Общая площадь постройки 420 кв.м+подвал 45м, 1 вход. Высота потолков от 2х до 3.5 м. Земельный участок 4 сотки.Территория огорожена, места для парковки. Наличие рядом множества учебных заведений, ЖД Вокзала, всевозможных достопримечательностей города (Кафедральный Собор,Петровский сквер,площадь Победы и пр.) делает данный объект недвижимости привлекательным и максимально-выгодным для эксплуатации под мини-отель,гостиницу,хостел и пр. Планировка позволяет так же реконструировать объект под мед.учреждения, учебные центры и т.п. Документы по запросу.	40 000 000,00	88 888,89	https://nikvrn.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsja-3-h-etazhnoe-zdanie-400-kvm-pr-t-revoljucii-centr-voronezha/
4	Продается двухэтажное здание в центре города (+ полноценное подвальное помещение 87,4 кв.м). Здание отштукатурено с окраской, на крыше - мягкая кровля, оборудовано охранной системой, видеонаблюдением, системой пожаротушения. Во всех помещениях в 2017 году сделан косметический ремонт, установлены кондиционеры. Санузлы на каждом этаже, Пластиковые окна. Высота потолков 3,5 м. Централизованное водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (максимальная мощность 32кВт), телефонная линия. Торг.	45 000 000,00	68 493,15	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/187138617/
5	Продается новое трехэтажное здание в центре города 500 кв.м. Материал стен - красный кирпич+утеплитель+короед. Черновая отделка, все коммуникации подключены, территория благоустроена, много парковочных мест. Земельный участок 5 соток - собственность. Возможно использовать под офис, миниотель или хостел, частную медклинику и другие варианты.	28 320 000,00	56 640,00	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/165838938/
6	Продам офисное помещение в самом центре Воронежа площадью 152,4 м2. Объект расположен в месте высокого пешеходного и автомобильного трафика. Помещение расположено на 1-м этаже. Входная группа на первую линию. Подойдет под офис, банк, медицинский центр и т. д. По всем интересующим вопросам обращайтесь по телефону. Реальному покупателю хороший торг!	16 000 000,00	104 986,88	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_152.4_m_1095008734
7	Продается административное здание в центре города. 3 этажа, дизайнерский ремонт, собственная газовая котельная, центральная система вентиляции и кондиционирования, мощность - 110 кВт, наземная парковка.	140 220 000,00	100 000,00	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1402.2_m_1153400105

⁷ <http://xn----itbbajdapxcfei0a6fwa3a0exc.xn--p1ai/images/office9m17.pdf>

Диапазон цен предложений на продажу для объектов коммерческой недвижимости офисного назначения, располагающихся на территории г. Воронеж, в среднем составляет от 56 000 до 106 000 руб. за 1 кв. м.

Наибольшей стоимостью и спросом обладают объекты, расположенные в центральной части города, на «красной линии» улиц, не требующие капитальных вложений, имеющие все необходимые для полноценного функционирования коммуникации.

По состоянию на дату оценки на территории г. Воронеж к сдаче в аренду предлагаются следующие объекты коммерческой недвижимости офисно-торгового назначения:

Таблица 8.15

№ п/п	Текст объявления	Арендная ставка, руб./кв. м. в месяц	Источник информации
1	Предлагаю в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, 25б со следующими параметрами: -Общая площадь 29 кв.м.; - 2 этаж; - в стоимость аренды включено: расходы на охрану (сигнализация, центральный пульт охраны, кнопка ГБР); - оплата за коммунальные платежи (теплоэнергия, водоснабжение).	750,00	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_29_m_1002765784
2	Сдам Офисное помещение, 20 м ² Сдаются от собственника без комиссии офисные помещения В офисном центре в самом центре города за ТЦ Пассаж Солнечный рай на 3 этаже сдаются офисные помещения. Основные характеристики Объекта: • арендная ставка с учетом коммунальных платежей • кабинетная система • первая линия • паркинг для посетителей • развитая торговая инфраструктура • прекрасная транспортная доступность • благоустроенный район в деловом центре города • большой автомобильный и пешеходный трафик Офисные помещения на 3 этаже от 15 до 70 кв.м. Под любой вид деятельности.	750,00	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_1362944201
3	Филиал «СДМ-Банк» (ПАО) в г. Воронеже предлагает офисные помещения в административном здании по адресу: г. Воронеж, проспект Революции, д. 1а Предлагаем офисные помещения площадью от 11 кв.м. В наличии помещения под архив или склад. Высота потолков 2,8 м. Круглосуточная охрана ЧОП и технические средства охраны. Прекрасный панорамный вид на город и на Воронежское водохранилище. В стоимость арендной платы входят коммунальные услуги (водоснабжение, электроснабжение, отопление). Провайдера выбирает сам арендатор. Продается офисное помещение с отделкой площадью 294,4 кв.м., по адресу: г. Воронеж, Бульвар Победы, д.50в; цокольный этаж с окнами. Два входа, 3 кабинета + один большой зал, 2 санузла, телефония, интернет, до остановки общественного транспорта менее 100 м. Помещение с арендатором. Стоимость помещения – 11 800 000 руб. (в том числе НДС) Возможна льготная ставка по ипотеке .	636,36	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_11_m_do_120_m_1115447581
4	Офисные помещения от 35 до 50 метров в бизнес центре "Эверест" по цене 650р за метр. "Всё включено"	650,00	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_35-50_m_826092620
5	Сдаются офисы в аренду в Центральном районе ул.9 Января в 9 этажном бизнес центре на 4 этаже. Стоимость 700р/м2+коммунальные платежи по счетчику, сдача от 100м2. Рядом главный офис Сбербанк России.	700,00	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_300_m_909284033
6	Сдаются от собственника без комиссий офмсные поммещения в самом центре города на одной из самых центральных улиц города. Характеристики объекта: - современный 8 этажный офисный центр - помещения с современным ремонтом на 5 этаже 30 и 44 кв.м. Также в наличии помещение 70 кв.м. в цокольном этаже по 650 р./кв.м. - красная линия - паркинг - развитая инфраструктура - прекрасная транспортная доступность - благоустроенный район в деловом центре города - площадь Ленина в 5 мин. Хотьды	850,00	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30_m_1155660013

№ п/п	Текст объявления	Арендная ставка, руб./кв. м. в месяц	Источник информации
	Идеальное решение для вашего бизнеса. Офисный центр расположен в самом центре города, в районе с развитой, хорошо сформировавшейся инфраструктурой и прекрасной транспортной доступностью.		
7	Административно-офисный центр расположен в Центральном районе города Воронежа на одной из самых оживленных улиц. Находясь в пятидесяти метрах от остановки общественного транспорта, центр привлекает большое количество потенциальных клиентов, что делает его особенно интересным для предпринимателей. Дизайн и отделка, предлагаемых в аренду помещений, соответствует всем требованиям современного рынка недвижимости. Надежное водоснабжение и электроснабжение, а также развитая телефонная сеть создают все условия для успешной работы арендаторов. Получить дополнительную информацию вы можете в отделе коммерческой недвижимости АО «ДСК».	700,00	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/bts_respekt_ofis_52_8_m_1076238271

Диапазон арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости офисно-торгового назначения, располагающихся в г. Воронеж, в среднем составляет от 600 до 850 руб. за 1 кв. м.

Наибольшей стоимостью и спросом обладают объекты, расположенные в центральной части города, на «красной линии» улиц, на 1-х этажах, не требующие капитальных вложений, имеющие все необходимые для полноценного функционирования коммуникации.

Рынок земельных участков г. Воронежа

На рынке земельных участков в силу ряда его специфических особенностей разница в объемах предложений продажи и аренды объектов достигает наибольших значений. Действительно, права собственности на объект недвижимости данного типа представляют собой особую ценность, впрочем, в зависимости от дальнейшего предполагаемого использования земельного участка, а также от величины земельного налога в определенных случаях приобретение прав краткосрочной аренды может являться более выгодным. Различие в объемах предложения на рынках продажи и аренды земельных участков является многократным.

На момент исследования рынка земельных участков в г. Воронеж было выявлено, что предложений по аренде земельных участков зафиксировано крайне мало, в отличие от предложений по продаже земельных участков, которые представлены в достаточном количестве:

В качественной структуре предложения рынка земли в г. Воронеж для рассмотрения присутствуют следующие виды земельных участков:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земельные участки под многоэтажное жилищное строительство (МЖС);
- земельные участки под коммерческую застройку (торговые и офисные объекты, гостиницы и МФК);
- земельные участки под индустриальную застройку;
- земельные участки под прочие объекты (АЗС, СТО, автостоянки, автомойки и пр.);
- земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Диапазон цен продажи земельных участков представляется достаточно широким.

Стоимость земельных участков достаточно сильно отличается, это связано с целым рядом факторов: местоположение, назначение и категории земель, площадь участка, наличие коммуникаций и т. д.

Наибольшая стоимость у земельных участков, которые предназначены под коммерческую застройку (торговые и офисные объекты, гостиницы и МФК).

Основными источниками информации о предложениях по продаже земель под коммерческую застройку (торговые и офисные объекты, гостиницы и МФК) в г. Воронеже являются интернет - порталы: avito.ru, vrx.ru, nikvrn.ru, realty.dmir.ru и т. д.

По состоянию на дату оценки на территории г. Воронеж имеются следующие предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку:

Таблица 8.16

№ п/п	Текст объявления	Стоимость, руб.	Стоимость руб. за 1 кв. м.	Источник информации
1	Земельный участок ул Солнечная 7 б площадью 17,8 соток под строительство торгово- выставочного центра .Рядом ведется строительство бизнес центра . Собственность физ лицо.все центральные коммуникации	20 000 000,00	11 235,96	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_244817995
2	Красная линия на улицу Туполева . К участку подведены газ, вода и канализация. Хорошее место для торгово-развлекательного комплекса, район ВАИ и строящиеся Озерки, населением в 150000 человек	44 970 000,00	8 994,00	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1447368730
3	Участок в центре города на набережной для коммерческого использования от собственника. Участок в собственности, не в аренде. Участок находится на первой линии рядом с магазином Энкор, высокий автомобильный трафик, видимость во всех направлениях. Все коммуникации (газ, вода, электричество, канализация, ливневка) подведены к участку и не режут участок. Рядом с участком есть не распределенная земля площадь 12.45 соток по плану должна быть дорога, но за участком застроили дома, получился тупик и земля свободна можно ее благоустроить или сделать стоянку. Также очень широкая красная линия перед участком 14 шириной на 43 метра длиной, площадь 6 соток, можно также сделать стоянку и отличный выезд. Грубо говоря в распоряжении 37.5 соток. На карте обозначили все размеры и места участков. Участок находится в очень перспективном месте напротив будущего спортивно оздоровительного комплекса на набережной. Срочная продажа! Приглашаем к сотрудничеству риелторов!	27 000 000,00	14 469,45	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_promnaznacheniya_978820290
4	Продается земельный участок площадью 2,1 га по адресу: г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 4,4з, под строительство торговых комплексов, торговых центров, универмагов. Земельный участок расположен на пересечении одной из самых оживленных транспортных магистралей города Воронежа – ул. Брусилова и ул. Ленинградская, огражден и подготовлен для выполнения строительных работ, получены техусловия на присоединение к коммунальным сетям с точками подключения, расположенными рядом.	130 000 000,00	6 190,48	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_2.1_ga_promnaznacheniya_1191251805
5	Срочно продаю! Земля на красной линии. Земля готова к постройке любого вида здания! Документы все готовы! Планировалось построить Торговый центр! Бизнес план в подарок) 36:34:0506045:1356	14 500 000,00	15 263,16	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_sot_promnaznacheniya_1413680819
6	Продается земельный участок 36:34:0208001:1310 напротив заправки Роснефть. Участок в собственности (зеленка) Размер 20 * 50 метров. Категория земель:Земли населённых пунктов. Зона Ж7 Площадь: 10 соток. Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов по документу: магазины товаров первой необходимости, универсамы (можно поменять под необходимое вам). Ориентир фасада участка - белые вкопанные колеса. Справа участок ограничивает проезд к домам. Расстояние от участка до дороги по ул. 45-й Стрелковой дивизии 9 метров. Заезд можно сделать как со стороны 45-й, так и со стороны проезда к многоэтажкам.	5 320 000,00	5 406,50	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1143961540
7	Этот участок расположен на красной линии ул. Урицкого, 16-18. Подходит под любой вид деятельности, как торговая так и жилая	22 000 000,00	9 228,19	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_1301171939

Диапазон цен для земель под коммерческую застройку (торговые и офисные объекты, гостиницы и МФК) в г. Воронеж составляет от 5 000 руб./кв. м. до 16 000,00 руб./кв. м.

Количество предложений по продаже земельных участков под коммерческую застройку (торговые и офисные объекты, гостиницы и МФК) в г. Воронеж ограничено. Рынок таких земельных участков недостаточно развит, его можно охарактеризовать как неактивный рынок, наблюдается низкий уровень торговой активности, большой разброс цен на аналогичные объекты, ограниченное количество продавцов и редкие сделки.

Установить ценовой диапазон арендных ставок для земель под коммерческую застройку в г. Воронеж не представляется возможным из-за ограниченного количества предложений.

Цены, приведенные в анализе, имеют приблизительный и усредненный характер. Каждый земельный участок имеет свои специфические особенности, влияющие на его конечную стоимость, поэтому оценка земельных участков носит индивидуальный характер.

9. Наилучшее и наиболее эффективное использование

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.

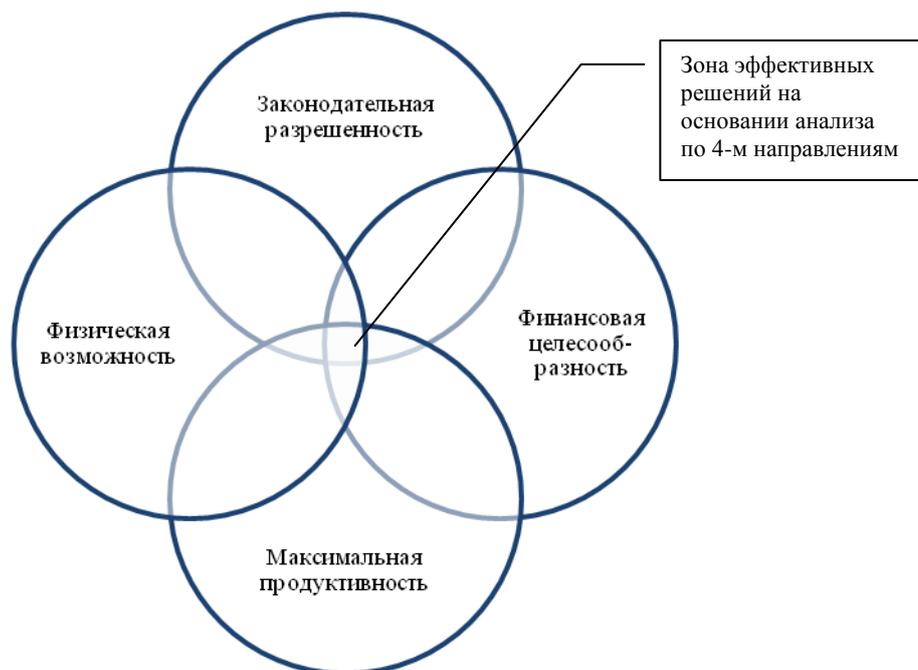


Рис. 9.1 Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Оцениваемое административное здание нежилые встроенные помещения в лит. А 2 представляет собой часть здания, предназначенную для размещения офисов. Поскольку оцениваемый объект является объектом культурного наследия, согласно охранному обязательству №153 по недвижимому памятнику истории и культуры (договор) от 03.05.2011 г. возможным использованием является исключительно под офисные помещения. Изменение объемно-пространственных характеристик объекта не представляется возможным, так как охранные обязательства предъявляются к внешним и внутренним архитектурно-конструктивным элементам памятника. Конструктивные особенности и уровень отделки предусматривают наиболее эффективное использование в качестве универсального офисно-торгового объекта. Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемого объекта совпадает с его текущим использованием.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категории. Порядок использования земель населенных пунктов (поселений) определяется в соответствии с зонированием их территорий. В состав земель населенных пунктов (поселений) могут входить земельные участки, отнесенные, в соответствии с

градостроительными регламентами, к следующим территориальным зонам: жилым; общественно-деловым; производственным, инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационным; сельскохозяйственного использования; специального назначения, военных объектов; иным территориальным зонам.

Анализ земельного участка как условно свободного. На земельном участке с кадастровым номером 36:34:0607022:11 физически возможны любые варианты использования, характерные для земель населенных пунктов, но поскольку он расположен на центральной улице города с преобладающей окружающей застройкой офисно-торгового назначения, максимально продуктивным использованием будет использование под офисно-торговую застройку, что законодательно разрешено, физически возможно и финансово целесообразно. Процесс перевода земель из одного вида разрешенного использования в другой длительный и дорогостоящий, поэтому существует вероятность невозможности перевода земельного участка в другое назначение, Оценщики же не берут на себя обязанности проверять юридическую сторону вопроса. Поэтому, исходя из критерия законодательной разрешенности, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0607022:11 можно использовать только для размещения торгово-офисных объектов.

Анализ земельного участка как застроенного. В настоящее время на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0607022:11, площадью 1696,00 кв.м., расположено офисное здание – объект культурного наследия, площадью застройки 826,8 кв.м. Незастроенной площади земельного участка будет недостаточно для строительства нового доходоприносящего объекта. Законодательно разрешено использование участка для размещения строения (встроенное нежилое помещение), т.е для торгово-офисных объектов, что является физически возможным, финансово целесообразным и максимально продуктивным использованием. Поэтому текущее использование земельного участка является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Таким образом, по мнению Оценщиков, наиболее эффективным использованием земельного участка с кадастровым номером 36:34:0607022:11 является использование по текущему назначению.

10. Описание процесса оценки

Определение рыночной стоимости объектов оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с Федеральным законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки, утвержденными Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа и проведения согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость объектов оценки.

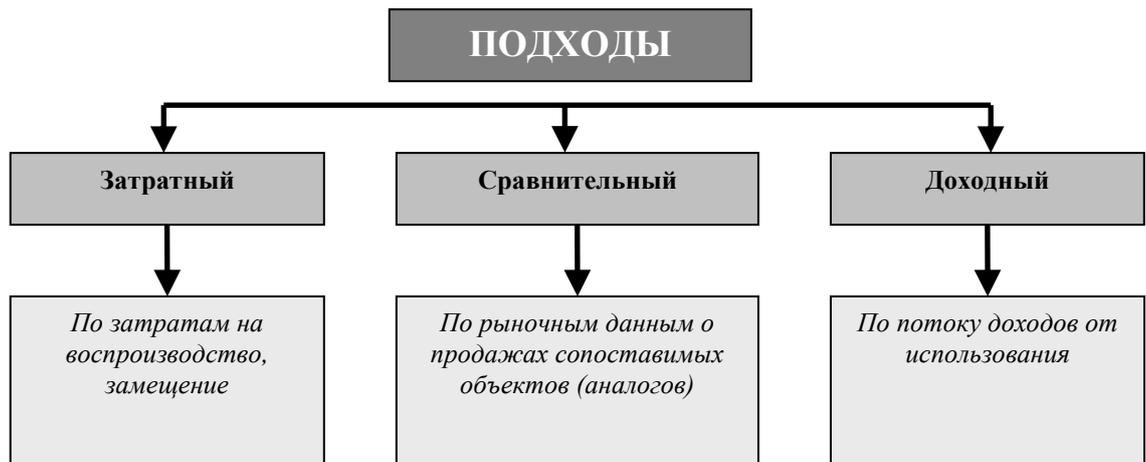


Рис. 10.1 Подходы к оценке

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

Совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам оценки, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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

Представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые оно принесёт. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, какую сумму готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

В рамках настоящего отчета для определения стоимости объекта оценки принято решение использовать сравнительный и доходный подходы. Отказ от использования методов затратного подхода представлен в пункте 10.1.

10.1. Затратный подход к оценке стоимости объектов оценки

Согласно п. 19 ФСО-1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на

приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем стоимость воспроизводства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу, общая стоимость объекта оценки ($C_{об}$) определяется как стоимость восстановления (замещения) объекта оценки ($C_{вс}$) за минусом накопленного износа ($C_{из}$):

$$C_{об} = C_{вс} - C_{из} \quad (10.1)$$

При оценке конкретного вида объекта оценки применяются свои методы в рамках затратного подхода.

Расчет стоимости восстановления здания

Стоимость восстановления — рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотношенная к дате оценки.

Стоимость восстановления может рассчитываться на базе стоимости *воспроизводства* или стоимости *замещения*. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

Под *стоимостью воспроизводства* подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения — определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В основе определения стоимости восстановления лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые строительные затраты - капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в

процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты - капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами. К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

Методы расчета полной восстановительной стоимости

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения стоимости восстановления:

- Метод разбивки по компонентам
- Метод количественного обследования
- Метод индексирования затрат
- Метод сравнительной единицы

Метод разбивки по компонентам основан на следующем: отдельные строительные компоненты здания - фундамент, стены, перекрытия и другие оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания оценивается как сумма стоимостей всех компонентов. Указанный метод не был использован в данной работе, так как оценщику неизвестны точные объемы конкретных компонентов оцениваемого здания.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Оценщик отказался от использования данного метода из-за отсутствия практических знаний в области проектно-сметного дела.

Метод индексирования затрат. Согласно этому методу, первоначальную стоимость объекта разбивают на экономические элементы, которые затем индексируют в соответствии с динамикой цен на расходуемые ресурсы. Проиндексированные затраты далее суммируют. Метод индексирования затрат применяется на объектах, у которых известна первоначальная стоимость и структура исходной себестоимости, имеется информация об индексах цен на ресурсы за период от исходного момента до оценки. В данном отчете метод индексирования затрат не применялся из-за отсутствия информации о структуре исходной себестоимости оцениваемых помещений.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого

оборудования, условия финансирования и т.д.). В случае проведения оценки встроенных помещений (в данном случае нежилых помещений) методом сравнительной единицы, их стоимость может быть определена только путем выделения доли от полной стоимости замещения здания соразмерно площади встроенного помещения. Так же может быть определена их доля в стоимости земельного участка. По мнению оценщиков, определение рыночной стоимости встроенных помещений таким методом ведет к искажению реальной стоимости объекта.

В случае проведения оценки встроенных помещений (в данном случае части нежилого здания) затратным методом, их стоимость может быть определена только путем выделения доли от полной стоимости замещения здания соразмерно площади встроенных помещений. Так же может быть определена их доля в стоимости земельного участка. По мнению оценщиков, определение рыночной стоимости встроенных помещений таким методом ведет к искажению реальной стоимости объекта. На основании вышеизложенного, а так же ввиду того, что в соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» не рекомендуется применять затратный подход при оценке частей объектов, таких как жилые и нежилые помещения, для целей настоящей оценки затратный подход не применялся.

Для оценки земельного участка методы затратного подхода не применялись, поскольку земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

10.2. Сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки

Согласно п. 12 ФСО-1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная развитость рынка недвижимости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и особенно того

сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявление объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемым, проданных относительно недавно;

2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализ собранной информации и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом;

3. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов;

4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Выделяют следующие методы сравнительного подхода, используемые для оценки недвижимости:

1. Метод сравнительного анализа продаж;
2. Метод соотнесения цены и дохода, объединяет в себе 2 метода:
 - Метод валового рентного мультипликатора;
 - Метод общего коэффициента капитализации.

Сравнительный подход к оценке недвижимости и его методы являются самостоятельной процедурой определения рыночной стоимости на основе ценовой и экономической информации по сопоставимым объектам.

В настоящем отчете оценщиками было принято решение о применении метода сравнительного анализа продаж, так как рынок коммерческой недвижимости на момент оценки представлен достаточно широко. Методы валового рентного мультипликатора и метод общего коэффициента капитализации имеют сходную принципиальную основу к критериям и последовательности отбора аналогичной недвижимости. Одним из этапов указанных методов является определение дохода (в одном случае валового, в другом операционного) оцениваемого объекта недвижимости, что в нашем случае не представляется возможным из-за отсутствия необходимой информации. Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие, а что наиболее важно обоснованные результаты оценки стоимости.

Метод сравнительного анализа продаж

Метод сравнительного анализа продаж в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и ее доступности при проведении индивидуальной оценки недвижимости.

Этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж:

1. Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложениям о покупке или продаже объектов, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению и др.

2. Проверка достоверности информации и анализ типичности отобранных объектов-аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре.

3. Составление списка объектов-аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов.

4. Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов-аналогов, расчет и внесение необходимых корректировок в цену каждого объекта-аналога.

5. Анализ скорректированных цен аналогов и согласование полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Предложения о продаже объектов-аналогов рассматривались в период оценки объектов оценки.

Критерии отбора объектов-аналогов для земельного участка с кадастровым номером 36:34:0607022:11

Рынок купли-продажи земельных участков в Воронежской области на момент оценки представлен достаточно широко. Для проведения данной оценки оценщиком был проведен анализ рынка и отбор наиболее сопоставимых объектов аналогов по следующим параметрам:

1) *Месторасположение.* Оцениваемый земельный участок расположен по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, р-н Центральный, пр-кт Революции, д. 37. Объекты-аналоги подбирались оценщиком по следующим параметрам: земельные участки должны находиться в г. Воронеж Воронежской области.

2) *Разрешенное использование земельного участка.* Оцениваемый земельный участок относится к категории земель «Земли населенных пунктов» с разрешенным использованием – земли запаса (неиспользуемые), по документу – для строения (встроенное нежилое помещение). Так как на данном земельном участке расположено офисное здание, участок подходит для размещения офисно-торговых объектов. Объекты-аналоги подбирались Оценщиком из числа земельных участков, подходящих для размещения офисно-торговых объектов.

3) *Расположение относительно "красной линии".* Оцениваемый земельный участок расположен на красной линии оживленной улицы. Все объекты-аналоги среди участков, расположенных на красной линии.

По основным ценообразующим параметрам все отобранные объекты либо сопоставимы, либо незначительно отличаются от объекта оценки.

Описание отобранных объектов-аналогов представлено в таблице 10.1. Информация об используемых аналогах взята оценщиками из публичных объявлений. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов-аналогов. Оценщиком по состоянию на дату оценки были найдены 4 объекта-аналога для земельного участка. Все объекты-аналоги были проанализированы Оценщиком и сопоставлены с объектом оценки.

В качестве единицы сравнения была принята цена 1 кв. м. площади земельного участка.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Таблица 10.1

Характеристика объектов-аналогов для земельного участка с кадастровым номером 36:34:0607022:11

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_244817995	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1447368730	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_978820290	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_2.1_ga_promnaznacheniya_1191251805
Телефон	8-920-229-99-29	8-960-130-78-30	8-920-447-44-44	8-951-085-72-89
Цена предложения, руб.	20 000 000,00	44 970 000,00	27 000 000,00	130 000 000,00
Цена за единицу площади, руб./кв.м	11 235,96	8 994,00	14 469,45	6 190,48
Площадь	1 780,00	5 000,00	1 866,00	21 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Местоположение (в пределах города)	Воронежская область, Воронеж, ул. Солнечная, 76	Воронежская область, Воронеж, ул. Туполева, 5д	Воронежская область, г. Воронеж, наб. Петровская, 17	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Брусилова, 4з
Расположение относительно "красной линии"	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Снижение цены в процессе торгов	Торг	Торг	Торг	Торг
Коммуникации	по границе	по границе (подведены)	по границе (подведены)	по границе
Дата продажи или предложения	06.06.2018	13.06.2018	11.06.2018	28.05.2018
Разрешенное использование	Земли населенных пунктов, под строительство торгово-выставочного центра	Земли населенных пунктов, земли запаса (неиспользуемые) для торгово-развлекательного комплекса	Земли населенных пунктов, Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (Проектирование и строительство культурно - развлекательного комплекса "Петровский берег")	Земли населенных пунктов, Для размещения объектов торговли - торговые комплексы, торговые центры, универмаги

Анализ и сравнение объектов-аналогов с оцениваемым земельным участком по факторам сравнения, определение направления корректировки цены по каждому фактору сравнения и итоговой корректировки по каждому объекту-аналогу представлены в таблице 10.2.

Таблица 10.2

Применение корректировок к объектам-аналогам для земельного участка с кадастровым номером 36:34:0607022:11

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_244817995	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1447368730	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_promnaznacheniya_978820290	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_2.1_ga_promnaznacheniya_1191251805	-
Телефон	8-920-229-99-29	8-960-130-78-30	8-920-447-44-44	8-951-085-72-89	-
Цена предложения, руб.	20 000 000,00	44 970 000,00	27 000 000,00	130 000 000,00	-
Цена за единицу площади, руб./кв.м	11 235,96	8 994,00	14 469,45	6 190,48	-
Площадь	1 780,00	5 000,00	1 866,00	21 000,00	1 696,00
Корректировка, %	0,00	9,00	0,00	20,00	-
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Право долгосрочной аренды на 49 лет
Корректировка, %	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Местоположение (в пределах города)	Воронежская область, Воронеж, ул. Солнечная, 76	Воронежская область, Воронеж, ул. Туполева, 5д	Воронежская область, г. Воронеж, наб. Петровская, 17	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Брусилова, 4з	Воронежская обл., г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 37
Корректировка, %	35,14	40,85	16,28	40,85	-
Расположение относительно "красной линии"	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Снижение цены в процессе торгов	Торг	Торг	Торг	Торг	Фиксированная цена
Корректировка, %	-15,40	-15,40	-15,40	-15,40	-
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	на участке
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Дата продажи или предложения	06.06.2018	13.06.2018	11.06.2018	28.05.2018	15.06.2018
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Разрешенное использование	Земли населенных пунктов, под строительство торгово-выставочного центра	Земли населенных пунктов, земли запаса (неиспользуемые) для торгово-развлекательного комплекса	Земли населенных пунктов, Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (Проектирование и строительство культурно - развлекательного комплекса "Петровский берег")	Земли населенных пунктов, Для размещения объектов торговли - торговые комплексы, торговые центры, универмаги	Земли населенных пунктов, земли запаса (неиспользуемые) - строение (встроенное нежилое помещение)
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Суммарная корректировка, %	4,74	19,45	-14,12	30,45	-

Обоснование корректировок к объектам-аналогам для земельного участка с кадастровым номером 36:34:0607022:11

Площадь

Площадь оцениваемого земельного участка составляет 1 696,00 кв. м. Объекты-аналоги имеют площади от 1 780,00 кв.м до 21 000,00 кв. м. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

В рамках настоящего отчета корректировка введена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2017 г. По данным Справочника, земельные участки под офисно-торговую застройку по площади можно разделить на 5 групп:

- земельные участки, площадью до 0,1 га;
- земельные участки, площадью от 0,1 до 0,5 га.
- земельные участки, площадью от 0,5 до 1,0 га;
- земельные участки, площадью от 1,0 до 3,0 га;
- земельные участки, площадью от 3,0 га и более.

Корректировка на площадь была введена согласно коэффициентам зависимости удельной стоимости от площади для земельных участков под офисно-торговую застройку. Корректирующие коэффициенты получены автором путем усреднения анкетных данных и сформированы в следующую таблицу.

Таблица 10.3

Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3,0
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,01
	≥3,0	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 36:34:0607022:11 имеет площадь 1 696,00 кв.м. Согласно вышеприведенной разбивке земельных участков на диапазоны площадей, его можно отнести к группе: земельные участки площадью 0,1-0,5 га.

Объекты-аналоги №1 и №3 относятся к аналогичной группе площадей, корректировка для них не требуется.

Объект-аналог №2 относится к группе земельных участков площадью 0,5-1,0 га, значит, корректировка для него составит: $1,09 \cdot 100 - 100 = 9,00\%$.

Объект-аналог №4 относится к группе земельных участков площадью 1,0-3,0 га, значит, корректировка для него составит: $1,20 \cdot 100 - 100 = 20,00\%$.

Передаваемые права на объект

Имущественные права на объекты оценки – право долгосрочной аренды (на 49 лет). Все объекты-аналоги представлены на открытом рынке для передачи их в собственность, следовательно, необходима корректировка к стоимости объектов-аналогов №№1-4.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2017 г., среднее значение отношения удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,85, следовательно,

305019, РФ, г. Курск, ул. Малых, 44 Б, офис 24

тел./факс: 8 (4712) 39-40-71, E-mail: kbimperativ@mail.ru

корректировка на передаваемые права для всех объектов-аналогов будет равна: $0,85*100-100 = -15\%$.

Условия продажи

Возможность отчуждения земельных участков на открытом рынке означает, что эти участки представлены на этом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных земельных участков. Однако при этом срок экспозиции данных земельных участков на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания большого числа потенциальных покупателей. Этот аспект обеспечивает, в свою очередь, короткий срок продажи земельных участков на открытом рынке по рыночной цене. В данном случае, все объекты-аналоги так же, как и объект оценки, имеют типичные условия продажи, следовательно, значение корректировки к стоимости объектов аналогов составило 0%.

Поправка на местоположение (в пределах города)

Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости.

Объекты-аналоги №№1-4 и объект оценки расположены в разных районах г. Воронежа, следовательно, необходимо введение корректировок.

Корректировки на местоположение для земельных участков были рассчитаны на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2017 г.

Таблица 10.4

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,86	0,79	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,72	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,81
Окраины городов, промзоны	0,63	0,55	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,82

Оцениваемый земельный участок расположен в центральной культурно-исторической части г. Воронеж по адресу: пр-кт Революции,37, для данного района коэффициент равен 1,00.

Объект-аналог №1 расположен в спальном микрорайоне города Воронежа, на ул. Солнечной, 76, вблизи преобладает среднеэтажная застройка. Для данного района среднее значение коэффициента равно 0,74, следовательно, корректировка для объекта-аналога №1 составит: $1/0,74*100-100 = 35,14\%$.

Объекты-аналоги №2 и №4 расположены в промзоне города (ул. Туполева и ул. Брусилова), но на границе промзон с близлежащей жилой застройкой, поэтому для них примем значение коэффициента по верхней границе расширенного интервала для района «Окраины городов, промзоны», равное 0,71. Таким образом, значение корректировки для объектов-аналогов №2 и №4 составит: $1/0,71*100-100 = 40,85\%$.

Объект-аналог №3, также как объект оценки, расположен в центре города, но в его административной части (наб. Петровская, 17), для данного района среднее значение коэффициента равно 0,86, следовательно, корректировка для объекта-аналога №3 составит: $1/0,86*100-100 = 16,28\%$.

Расположение относительно "красной линии"

Для объектов офисно-торгового назначения, ориентированных на массовых посетителей, местоположение играет одну из главных ролей. Чем большую проходимость имеет объект, тем больше он получит прибыли и, соответственно, более привлекателен для потенциального инвестора.

Объект оценки расположен на красной линии относительно одной из центральных улиц города.

Объекты-аналоги №№1-4 также как объект оценки расположены на красной (первой) линии, относительно оживленных улиц города, поэтому корректировка для них будет равна 0%

Снижение цены в процессе торгов

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести корректировку на «торг». Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на, так называемый, «торг». Оценщиками скидка на торг, была взята согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2017 г.

Согласно Справочнику, рынок земельных участков разделен на 2 группы: активный и неактивный.

Количество предложений по продаже земельных участков, сходных с оцениваемым, а именно - земельных участков из земель населенных пунктов под офисно-торговую застройку на территории г. Воронежа ограничено, его можно охарактеризовать как неактивный рынок, наблюдается низкий уровень торговой активности, большой разброс цен на аналогичные объекты, ограниченное количество продавцов и редкие сделки

Среднее значение скидки на торг на неактивном рынке для земельных участков под офисно-торговую застройку равно 15,4%. Таким образом, к стоимости объектов-аналогов №№1-4 была применена понижающая корректировка в размере -15,4%.

Коммуникации

Поправка на коммуникации является одной из наиболее важных характеристик. Так как при строительстве любого объекта они будут необходимы, а при их отсутствии инвестор понесет дополнительные расходы.

Оцениваемый земельный участок обеспечен всеми видами коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение). В настоящем отчете участок рассматривается как условно свободный, поэтому в данном случае рассматривается не «наличие коммуникаций» а «возможность их подключения». Все аналоги, выбранные для сравнения, имеют возможность подключения всех видов сетей и коммуникаций, так как имеют подведенные к участкам коммуникации и проходящие по границе. Корректировка не вводится.

Дата предложения

Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости земельных

участков во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Корректировка рассчитывается по формуле:

$$P_{\text{вр пр}} = (1 + \Delta I_{\text{цен}})^{(\text{тоц} - \text{тан})} - 1, \quad (10.1)$$

где $P_{\text{вр пр}}$ – поправка на время продажи;

$\Delta I_{\text{цен}}$ – годовой темп прироста цен на данном сегменте рынка;

тоц – тан – промежуток времени в годах, который прошел с момента продажи аналога до даты проведения оценки. Можно получить и положительное и отрицательное значение данного промежутка, что и будет являться показателем степени в формуле.

Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Все выбранные аналоги представлены на рынок в период менее 6 месяцев до даты оценки. В данном случае корректировка равна 0%.

Разрешенное использование

Объект оценки принадлежит к категории земель «Земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «Земли запаса (неиспользуемые)» по документу – «Для строения (встроенное нежилое помещение)». Так как на данном земельном участке расположено офисное здание, участок подходит для размещения офисно-торговых объектов.

Объекты-аналоги №№1-4 также принадлежат к категории земель «Земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «Для размещения офисно-торговых объектов». Таким образом, поскольку разрешенное использование объекта оценки и объектов-аналогов совпадает, корректировка для всех объектов-аналогов равна 0%.

Введем суммарные корректировки:

Таблица 10.5

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_915193484	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_244817995	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_1079569167	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_3.2_sot._promnaznacheniya_815087872
Цена предложения, руб.	20 000 000,00	44 970 000,00	27 000 000,00	130 000 000,00
Цена за единицу площади, руб./кв.м	11 235,96	8 994,00	14 469,45	6 190,48
Площадь, кв. м	1 780,00	5 000,00	1 866,00	21 000,00
Суммарная корректировка, %	4,74	19,45	-14,12	30,45
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	11 767,99	10 742,89	12 426,23	8 075,17

При согласовании применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad (10.2)$$

где,



305019, РФ, г. Курск, ул. Малых, 44 Б, офис 24

тел./факс: 8 (4712) 39-40-71, E-mail: kbimperativ@mail.ru

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)} \quad (10.3)$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таблица 10.6

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, с кадастровым номером
36:34:0607022:11

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, 1 кв. м. руб.	11 767,99	10 742,89	12 426,23	8 075,17
Кол-во корректировок	3	4	3	4
Весовые коэффициенты	27,78%	22,22%	27,78%	22,22%
Средневзвешенная стоимость объекта, руб./кв. м	10 902,41			
Стоимость объекта, руб. с НДС	18 490 486,04			

Определение рыночной стоимости здания

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Предложения о продаже объектов-аналогов рассматривались в период оценки объектов оценки.

Критерии отбора объектов-аналогов для оцениваемого здания

На рынке купли-продажи нежилой недвижимости в Воронежской области на момент оценки имеются предложения о продаже. Для проведения данной оценки оценщиком был проведен анализ рынка и отбор наиболее сопоставимых объектов-аналогов по следующим параметрам:

1) *Месторасположение.* Оцениваемый объект расположен по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, р-н Центральный, пр-кт Революции, д. 37. Объекты-аналоги подбирались оценщиком по следующим параметрам: здания должны находиться в г. Воронеж Воронежской области.

2) *Назначение объекта.* Оцениваемый объект представляет собой офисное здание. Объекты-аналоги подбирались оценщиком среди зданий, пригодных для размещения офисов, кабинетов и т. д.

3) *Материал стен.* Оцениваемый объект представляет собой здание из кирпича. Все объекты-аналоги подбирались среди капитальных зданий, выполненных из кирпича.

Описание отобранных объектов-аналогов для здания представлено в таблице 10.7.

Информация об используемых аналогах взята оценщиками из публичных объявлений. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов-аналогов. Оценщиком по состоянию на дату оценки были найдены 5 объектов-аналогов для оцениваемого здания. Все объекты-аналоги были проанализированы Оценщиком и сопоставлены с объектом оценки.

В качестве единицы сравнения была принята цена объекта.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Характеристики объектов-аналогов для здания нежилого встроенных помещений в лит. А 2

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_470.8_m_840170914	https://nikvrn.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodajotsjanovoe-ofisnoe-zdanie-po-ul-9-janvarja-ploschad-3000m2/	https://nikvrn.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsja-3h-etazhnoe-zdanie-400kvm-pr-t-revoljucii-centr-voronezha/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/187138617/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/165838938/
Контактный телефон	8-903-651-62-51	8-903-858-69-00	8-903-858-68-10	8-473-229-60-15	8-952-959-59-58
Стоимость объекта, руб., с НДС	49 900 000,00	225 000 000,00	40 000 000,00	45 000 000,00	28 320 000,00
Общая площадь улучшений, кв.м	470,80	3 000,00	450,00	657,00	500,00
Площадь земельного участка, кв.м	319,00	900,00	400,00	600,00	500,00
Передаваемые права на объект	Собственность, ЗУ в собственности	Собственность, ЗУ в собственности	Собственность, ЗУ в собственности	Собственность, ЗУ в собственности	Собственность, ЗУ в собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения/Дата выставления на торги	24.05.2018	15.06.2018	15.06.2018	24.05.2018	06.04.2018
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
Местоположение (в пределах города)	Воронежская область, Воронеж, ул. 9 Января, 37	Воронежская область, Воронеж, ул. 9 Января, 36/1	Воронежская область, Воронеж, пр-кт Революции, 20	Воронежская область, Воронеж, ул. Плехановская, 28	Воронежская область, Воронеж, ул. Большая Стрелецкая, 54
Местоположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	внутриквартально	внутриквартально	на красной линии
Физические характеристики:					
Общая площадь, кв. м	470,80	3 000,00	450,00	657,00	500,00
Тип объекта	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Назначение здания	Торгово-офисное	Офисное	здание свободного назначения	здание свободного назначения	здание свободного назначения
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Статус объекта культурного наследия	объект культурного наследия	не объект культурного наследия	не объект культурного наследия	не объект культурного наследия	не объект культурного наследия

Анализ и сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом по факторам сравнения, определение направления корректировки цены по каждому фактору сравнения и итоговой корректировки по каждому объекту-аналогу представлены в таблице 10.8.

Таблица 10.8

Применение корректировок к объектам-аналогам для здания нежилого встроенных помещений в лит. А 2

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_470.8_m_840170914	https://nikvrn.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodajotsjanovoe-ofisnoe-zdanie-po-ul-9-janvarja-ploschad-3000m2/	https://nikvrn.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsja-3-h-etazhnoe-zdanie-400-kvm-pr-t-revoljucii-centr-voronezha/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/187138617/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/165838938/	-
Контактный телефон	8-903-651-62-51	8-903-858-69-00	8-903-858-68-10	8-473-229-60-15	8-952-959-59-58	-
Стоимость объекта, руб., с НДС	49 900 000,00	225 000 000,00	40 000 000,00	45 000 000,00	28 320 000,00	-
Общая площадь улучшений, кв.м.	470,80	3 000,00	450,00	657,00	500,00	1 351,90
Площадь земельного участка, кв.м.	319,00	900,00	400,00	600,00	500,00	1 696,00
Передаваемые права на объект	Собственность, ЗУ в собственности	Собственность, ЗУ в собственности	Собственность, ЗУ в собственности	Собственность, ЗУ в собственности	Собственность, ЗУ в собственности	Собственность, ЗУ в долгосрочной аренде
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Дата предложения/Дата выставления на торги	24.05.2018	15.06.2018	15.06.2018	24.05.2018	06.04.2018	15.06.2018
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Фиксированная цена
Корректировка, %	-14,10	-14,10	-14,10	-14,10	-14,10	-
Местоположение (в пределах города)	Воронежская область, Воронеж, р-н Ленинский, ул 9	Воронежская область, Воронеж, р-н Ленинский, ул. 9	Воронежская область, Воронеж, р-н Центральный, пр-кт	Воронежская область, Воронеж, р-н Центральный, ул.	Воронежская область, Воронеж, р-н Ленинский, ул.	Воронежская обл., г. Воронеж, пр-кт Революции, д. 37

	Января, 37	Января, 36/1	Революции, 20	Плехановская, 28	Большая Стрелецкая, 54	
Корректировка , %	0,00	0,00	0,00	0,00	35,14	-
Местоположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	внутриквартально	внутриквартально	на красной линии	на красной линии
Корректировка , %	0,00	0,00	14,94	25,00	0,00	-
Физические характеристики:						
Общая площадь, кв. м	470,80	3 000,00	450,00	657,00	500,00	1 351,90
Корректировка , %	-16,94	15,06	-17,60	-11,93	-16,06	-
Тип объекта	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	часть здания
Корректировка , %	-17,00	-17,00	-17,00	-17,00	-17,00	-
Назначение здания	Торгово-офисное	Офисное	здание свободного назначения	здание свободного назначения	здание свободного назначения	Офисное
Корректировка , %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка , %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка , %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка , %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Статус объекта культурного наследия	объект культурного наследия	не объект культурного наследия	объект культурного наследия			
Корректировка , %	0,00	20,00	20,00	20,00	20,00	-
Суммарная корректировка , %	-48,04	3,96	-13,76	1,97	7,98	-
Скорректированная стоимость имущественного комплекса (цена предложений) после внесения корректировок по выявленным ценообразующим параметрам, руб.	25 926 231,08	233 911 625,68	34 496 400,31	45 888 075,52	30 578 750,50	-
Удельная стоимость имущественного комплекса (с учетом корректировок по выявленным ценообразующим параметрам) , руб. за 1 кв. м. улучшений	55 068,46	77 970,54	76 658,67	69 844,86	61 157,50	-
Плотность застройки земельного участка	1,48	3,33	1,13	1,10	1,00	0,80

Условная площадь земельного участка аналога при плотности застройки, аналогичной оцениваемому земельному участку, кв.м.	590,63	3 763,59	564,54	824,23	627,27	-
Избыточная (+) или недостаточная (-) по сравнению с объектом оценки площадь земельного участка аналога, кв.м.	271,63	2 863,59	164,54	224,23	127,27	-
Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб. за 1 кв.м. право долгосрочной аренды	10 902,41	10 902,41	10 902,41	10 902,41	10 902,41	-
Корректировка, %	17,65	17,65	17,65	17,65	17,65	-
Скорректированная средняя рыночная стоимость земельного участка аналога, руб. за 1 кв.м.	12 826,36	12 826,36	12 826,36	12 826,36	12 826,36	-
Скорректированная стоимость имущественного комплекса, руб.	28 273 944,08	263 400 118,20	35 520 687,79	47 178 313,41	31 004 271,93	-
Удельная стоимость имущественного комплекса, руб. за 1 кв.м.	60 055,11	87 800,04	78 934,86	71 808,70	62 008,54	-
Количество корректировок	3	4	5	5	5	-
Вес аналога, %	26,32%	21,05%	17,54%	17,54%	17,54%	-
Вес аналога, руб.	15 803,98	18 484,22	13 848,22	12 598,02	10 878,69	-
Среднерыночная стоимость 1 кв.м./руб.						71 613,12
Стоимость объекта недвижимости с учетом ЗУ, принадлежащим на праве аренды, руб. с НДС						96 813 782,78
Стоимость права аренды ЗУ, приходящегося на здание, руб. с НДС						18 490 486,04
Стоимость объекта недвижимости без учета стоимости ЗУ, руб. с НДС						78 323 296,74

*Внесение корректировок к объектам-аналогам для здания нежилого встроенных помещений
в лит. А 2*

Права на недвижимое имущество

В рамках данной работы объекты-аналоги №№1-5 выбраны с аналогичными правами на здание, как и оцениваемый объект - правом собственности. Значение корректировки составляет 0%.

Условия финансирования

Цены, по которым выставлены объекты-аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами. Значение корректировки составляет 0%.

Условия продажи

Возможность отчуждения объектов на открытом рынке означает, что эти объекты представлены на этом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов. Однако при этом срок экспозиции данных объектов на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания большого числа потенциальных покупателей. Этот аспект обеспечивает в свою очередь короткий срок продажи объектов на открытом рынке по рыночной цене. В данном случае все объекты-аналоги, так же, как и оцениваемый объект, имеют типичные условия продажи, следовательно, значение корректировки к стоимости объектов-аналогов составило 0%.

Дата продажи/предложения

Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости недвижимости во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Все выбранные аналоги представлены на рынок в период менее 6 месяцев до даты оценки. В данном случае корректировка равна 0%.

Снижение цены в процессе торгов

В процессе ведения переговоров покупателям часто удается снизить цену предложения. Оценщиками скидка на торг была принята согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., под. ред. Л. А. Лейфера. В справочнике различают активный и неактивный виды рынков.

В связи с тем, что рынок офисно-торговой недвижимости в г. Воронеж развит достаточно хорошо (уровень торговой активности высокий, наблюдается достаточное количество продавцов и покупателей), данный рынок можно отнести к активным.

Диапазон значений скидки на торг на цены предложений на активном рынке для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет от 5,9% до 14,1%, среднее значение 10,0%. В связи с тем, что оцениваемое здание – универсальный объект, подходит для любой офисно-торговой деятельности, то есть является типичным для своей сферы использования, на рынке имеется много аналогичных предложений, продавцы готовы на значительные снижения цены предложений, примем значение корректировки на торг для всех объектов-аналогов по верхней границе интервала: - 14,1%.

Местоположение (в пределах города)

Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости.

Оценщиками корректировка на местоположение, была принята согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., под. ред. Л. А. Лейфера.

Таблица 10.9

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (культурный и исторический центр)	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,81	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,74	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,81
Окраины городов, промзоны	0,62	0,53	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Оцениваемый объект недвижимости расположен в центральной культурно-исторической части г. Воронеж по адресу: пр-кт Революции, 37. Для данного района коэффициент равен 1,00.

Объекты-аналоги №№1-4 также находятся в историческом центре города, неподалеку от объекта оценки (ул. 9 Января, пр-кт Революции, ул. Плехановская), поэтому для них корректировка равна 0%.

Объект-аналог №5, расположен в зоне жилой средне- и малоэтажной застройки (ул. Большая Стрелецкая), относится к группе «Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки», со средним значением коэффициента 0,74. Таким образом, для объекта-аналога №5 корректировка составит: $1/0,74 \cdot 100 - 100 = 35,14\%$.

Расположение относительно «красной линии»

Как правило, объекты, расположенные на, так называемой, «красной линии» наиболее привлекательны для инвесторов, чем объекты внутри кварталов, поскольку имеют больший проходной трафик.

Объект оценки, так же, как и объекты-аналоги №1, №2 и №5, расположен на «красной линии» улицы, поэтому корректировка по данному фактору для объектов-аналогов №1, №2 и №5 составила 0%.

Объекты-аналоги №3 и №4 расположены внутри квартала, поэтому их стоимость необходимо скорректировать.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» была принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., под. ред. Л. А. Лейфера.

Согласно данным Справочника, отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене аналогичного объекта, расположенного на «красной линии», находится в диапазоне от 0,73 до 0,87, среднее значение составляет 0,80.

Объект-аналог №4 расположен внутри квартала, окружен зданиями и не виден с улицы, примем для него среднее значение диапазона (0,80), корректировка будет равна: $1/0,80*100-100 = 25,00\%$.

Объект-аналог №3 представляет собой здания, с трех сторон окруженное другими зданиями и частичный выход на проспект Революции, примем для него коэффициент по верхней границе интервала -0,87, корректировка составит: $1/0,87*100-100 = 14,94\%$.

Общая площадь, кв. м

Опыт оценки показывает, что площадь является одним из основных ценообразующих факторов, и удельная стоимость 1 м² для зданий/помещений меньшей площадью дороже, чем у зданий/помещений с большей площадью.

Оценщиками корректировка на площадь была принята согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., под. ред. Л. А. Лейфера.

На основе ответов оценщиков-экспертов и степенной модели снижения цены (арендной ставки) объекта от его площади были получены следующие уравнения зависимости удельной цены (арендной ставки) от площади объекта офисно-торгового назначения.

Эти уравнения отражены на графике, представленном ниже.

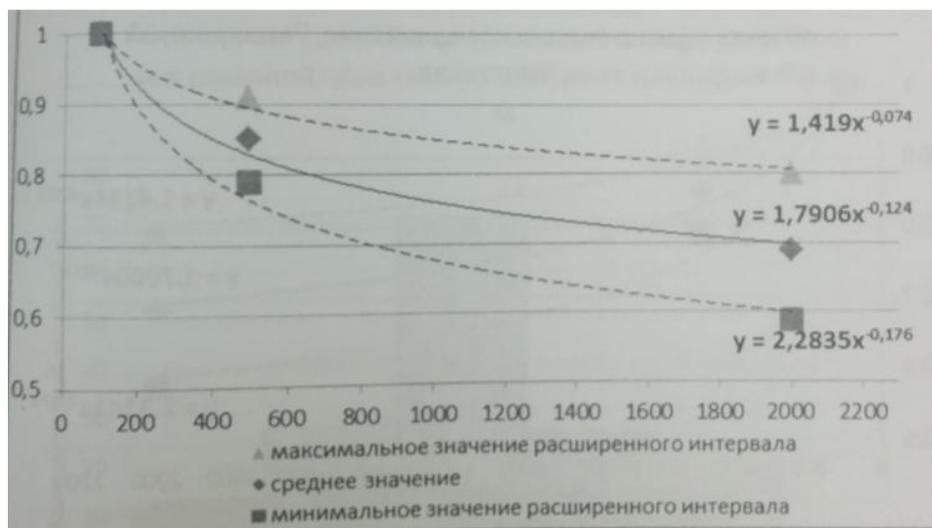


Рис. 10.2 Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения. Расширенный интервал

Коэффициент торможения указанных уравнений можно использовать при корректировке цен (арендных ставок) объектов-аналогов.

На графике по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м.), а по оси ординат поправочные коэффициенты на фактор масштаба.

Поскольку в период текущей экономической ситуации эффективность использования площадей офисно-торгового назначения играет важную роль в максимизации прибыли и минимизации издержек, разница стоимости объектов офисно-торгового назначения в зависимости от площади увеличивается, следовательно, оценщик принял решение для введения корректировки использовать минимальную границу расширенного интервала, а соответственно следующее уравнение:

$$y=2,2835x^{-0,176} \quad (10.4)$$

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right) \times 100\% \quad (10.5)$$

где:

K_{II} – размер корректировки на площадь объекта недвижимости;

C_{oo} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта недвижимости на размер его площади для объекта оценки;

C_{oa} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта недвижимости на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 10.10

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Площадь	470,80	3 000,00	450,00	657,00	500,00	1 351,90
Коэфф. (Ks)	0,8306	1,1506	0,8240	0,8807	0,8394	1,0000
Корректировка, %	-16,94	15,06	-17,60	-11,93	-16,06	0,00

Тип объекта

Оцениваемый объект представляет собой часть нежилого здания – встроенные помещения. Объекты-аналоги №№1-5 являются отдельно стоящими зданиями, которые предлагаются к продаже с относящимися к ним земельными участками.

Оценщиками корректировка на тип объекта была принята согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., под. ред. Л. А. Лейфера. Согласно данным Справочника, отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, находится в диапазоне от 0,83 до 0,95, среднее значение составляет 0,89.

Поскольку для собственника офисно-торговой недвижимости предпочтительнее распорядиться целым зданием, нежели частью, обладать единоличным доступом к объекту и не иметь соседей-конкурентов по зданию, оценщик принял решение использовать значение коэффициента из нижней границы интервала – 0,83. Значит, корректировка к объектам-аналогам №№1-5 будет равна: $0,83 \cdot 100 - 100 = -17,00\%$.

Назначение зданий

Оцениваемый объект и выбранные объекты-аналоги №№1-5 по своему назначению являются офисными, офисно-торговыми зданиями и зданиями свободного назначения, что позволяет их использовать в качестве офисного объекта, поэтому корректировка по данному фактору сравнения составила 0%.

Материал стен

Немаловажным фактором является влияние материала стен на характеристики объекта, такие как звукопроницаемость, энергетические параметры, долговечность материала и др.

Материал стен объектов-аналогов №№1-5 и объекта оценки – кирпич, следовательно, значение корректировки для объектов-аналогов №№1-5 равно 0%.

Состояние здания

Для потенциального покупателя наиболее привлекательным является отличное или хорошее состояние здания. Это связано с эстетическим восприятием человека, а так же, в большей степени, с минимизацией затрат для нормальной эксплуатации здания сразу после его приобретения.

Состояние оцениваемого здания и зданий объектов-аналогов №№1-5 идентично и расценивается как удовлетворительное, поэтому введение корректировок не требуется.

Состояние отделки

На сегодняшний день класс отделки имеет достаточно весомое значение при оценке офисно - торговой недвижимости.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-5 представляют собой здания со стандартной отделкой в среднем состоянии, поэтому для объектов-аналогов №№1-5 корректировка на состояние отделки равна 0%.

Статус объекта культурного наследия

При оценке объектов культурного наследия (ОКН) необходимо вводить корректировки, учитывающие признаки исторической и культурной значимости.

ОКН имеет следующие преимущества, которые выражаются в возможном вкладе нематериального актива, связанного с ОКН, его местоположении: близость к центрам деловой активности, роли в архитектурно-планировочной среде, характере строительных конструкций, форме и содержании фасада и интерьеров, от чего в итоге зависит увеличение доходности результатов предпринимательской деятельности по отношению к подобным объектам, не отнесенным к ОКН. Помимо этого имеются и обременения, которые возникают из содержания охранного обязательства, например порядок, сроки ремонта ОКН, а также ограничения по видам разрешенного использования.

Проанализировав рынок аналогичных объектов, обладающих статусом объекта культурного наследия, находящихся в г. Воронеж, оценщик пришел к выводу, что преимущества владения таким объектом преобладают над недостатками/обременениями. Наибольшую роль играет степень престижности владения.

Согласно статье к.т.н. Яскевича Е.Е. «Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия»⁸ для российского рынка купли-продажи зданий-памятников стоимость престижности владения может находиться в диапазоне:

- минимум – 20...30% от удельной стоимости зданий – аналогов;
- максимум - разница в удельной стоимости аналогов – памятников и удельной стоимости наивысшего класса помещений (класс «А» для офисных, торговых, жилых и т.п. помещений) с учетом повышающего коэффициента 1,20...1,30.

Оцениваемый объект обладает статусом объекта культурного наследия. Объект-аналог №1 также является объектом культурного наследия, корректировать его стоимость не требуется, объекты-аналоги №№2-5 не обладают таким статусом. На основе проведенного анализа рынка, оценщик принял решение применить для объектов-аналогов №№2-5 повышающую корректировку в размере 20%.

В рамках оценочной деятельности показатель плотности застройки является ценообразующим параметром комплекса недвижимого имущества, характеризующим свойства земельного участка в составе имущественного комплекса. Данный показатель служит инструментом сглаживания параметрических различий между оцениваемым объектом и сопоставимыми с ним объектами-аналогами.

⁸ <https://срса.ru/Publications/021/>

Плотность застройки – суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тас. кв.м/га) (источник: МГСН 1.01-99).

Таким образом, плотность застройки для коммерческой недвижимости целесообразно определять как отношение общей площади улучшений земельного участка к площади данного земельного участка. Для коммерческой недвижимости важным фактором является потенциал доходоприношения, что как раз учитывается через корректировку на плотность застройки. В общем виде наличие высокого показателя плотности застройки говорит о более высоком потенциале удельного показателя стоимости недвижимости при прочих равных условиях.

Расчет произведен оценщиком согласно алгоритму, разработанному Л. А. Бастригиной, опубликованному в Журнале «Оценочная деятельность» № 2/07 2011.

В качестве стоимости 1 кв. м. земельного участка, Оценщиком принято значение стоимости земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание нежилое встроенные помещения в лит. А 2, полученное методом сравнительного анализа продаж в таблице 10.6.

Корректировка на права земельного участка

Земельные участки объектов-аналогов №№1-5 представлены на рынке на праве собственности.

Поскольку земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание нежилое встроенные помещения в лит. А 2, принадлежит на праве долгосрочной аренды, для земельных участков объектов-аналогов №№1-5 необходимо введение корректировки.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2017 г., среднее значение отношения удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,85.

Таким образом, корректировка на передаваемые права для земельных участков объектов-аналогов №№1-5 равна: $1/0,85 \cdot 100 - 100 = 17,65\%$.

При согласовании применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот) (формулы 10.2 -10.3).

Полученные результаты предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества и имущественных прав, принадлежащих ЗАО ПИИ «УздЭУавто-Воронеж», находящегося в залоге у ООО «Крылья Советов», полученная в рамках сравнительного подхода, составила:

96 813 782 (девятьсот шесть миллионов восемьсот тринадцать тысяч семьсот восемьдесят два) руб. 78 коп.

10.3. Доходный подход определения рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 15 ФСО № 1, доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% загруженности без учета потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются данные по объекту оценки или рыночные данные по объектам-аналогам, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Действительный (эффективный) валовой доход определяется вычитанием из потенциального валового дохода потерь из-за недогрузки объекта.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).

В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на

право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду и не взысканных арендных платежей) на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому имущественному комплексу. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Обоснование выбранного метода к оценке

Учитывая, что оцениваемое здание не требует проведения капитальных ремонтных работ, а также, принимая во внимание существующие тенденции на рынке офисно-торговой недвижимости г. Воронежа, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки доходов от сдачи в аренду оцениваемого объекта, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод прямой капитализации доходов.

Базовая формула расчета стоимости в данном методе имеет следующий вид:

$$V = \frac{NOI}{R} \quad (10.6)$$

где V – стоимость объекта недвижимости (от англ. Value - стоимость);

R – ставка капитализации (от англ. Rate – ставка, иногда используют понятие «коэффициент капитализации», которое является синонимом);

NOI – чистый операционный доход (от англ. Net Operational Income, также используется русская аббревиатура ЧОД).

Алгоритм метода капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) чистого операционного дохода объекта недвижимости при его наиболее эффективном использовании;

2) определение ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости.

Определение ожидаемого годового чистого операционного дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – потенциальный доход, получаемый собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта без учета потерь и расходов.

ПВД определяется по следующей формуле для объекта недвижимости:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_{\text{ар}}, \quad (10.7)$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м^2 ;
 $C_{\text{ар}}$ – рыночная арендная ставка за 1 м^2 в год.

Действительный валовой доход (ДВД) – это доход от объекта недвижимости, который будет в действительности получен собственником объекта недвижимости, т.е. потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} \quad (10.8a)$$

или

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \cdot (1 - K_{\text{ндз}}) \cdot (1 - K_{\text{нар}}), \quad (10.8b)$$

где $K_{\text{ндз}}$ - коэффициент потерь от недозагрузки объекта (например, часть площадей, которая не будет сдана в аренду);

$K_{\text{нар}}$ - коэффициент потерь от недосбора арендных платежей по объекту.

Чистый операционный доход (сокращенно NOI или ЧОД) – годовой действительный валовой доход за минусом годовых операционных расходов (ОР).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (10.9)$$

Операционные расходы – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

В распоряжении оценщика на дату оценки имеется в наличии информация о предложениях по аренде объектов-аналогов, сходных по своим характеристикам с оцениваемым объектом, расположенным в г. Воронеж. В таких развитых сегментах рынка, как аренда офисно-торговых площадей, данные по публичным предложениям сдачи в аренду помещений являются достаточно достоверными и пригодными для расчетов.

Критерии отбора объектов-аналогов для здания нежилого встроенных помещений в лит. А

На рынке офисно-торговой недвижимости в г. Воронеж на момент оценки имеются предложения о сдаче в аренду. Для проведения данной оценки оценщиком был проведен анализ рынка и отбор наиболее сопоставимых объектов-аналогов по следующим параметрам:

1) *Месторасположение.* Оцениваемый объект расположен по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, р-н Центральный, пр-кт Революции, д. 37. Объекты-аналоги подбирались оценщиком по следующим параметрам: помещения должны находиться в г. Воронеж Воронежской области.

2) *Назначение объекта.* Оцениваемый объект представляет собой офисные помещения. Объекты-аналоги подбирались оценщиком среди помещений, пригодных для размещения офисов, кабинетов и т. д.

3) *Этаж расположения.* Объект оценки расположен на 2 и 3 этажах здания. Объекты-аналоги подбирались оценщиком среди помещений, расположенных на 2 этажах и выше.

Описание отобранных объектов-аналогов для здания представлено в таблице 10.11.

Информация об используемых аналогах взята оценщиками из публичных объявлений. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов-аналогов. Оценщиком по состоянию на дату оценки были найдены 5 объектов-аналогов для оцениваемого здания. Все объекты-аналоги были проанализированы Оценщиком и сопоставлены с объектом оценки.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не принимались элементы сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Характеристики объектов-аналогов для здания нежилого встроенных помещений в лит. А

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_29_m_1002765784	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_1362944201	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_11_m_do_120_m_1115447581	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_35-50_m_826092620	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_300_m_909284033
Телефон	8-951-861-56-08	8-920-415-75-72	8-903-654-69-39	8-920-459-25-01	8-473-333-44-47
Цена предложения, руб./кв.м в месяц	750,00	750,00	636,36	650,00	700,00
Передаваемые права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Торг	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка
Дата предложения	28.05.2018	23.05.2018	10.06.2018	21.05.2018	04.06.2018
Местоположение (в пределах города)	Воронежская обл., г. Воронеж, р-н Центральный, ул. Ф.Энгельса, 25б	Воронежская обл., г. Воронеж, р-н Центральный, ул. Красноармейская, 21а	Воронежская обл., г. Воронеж, р-н Центральный, пр-кт Революции, д. 1а	Воронежская обл., г. Воронеж, р-н Центральный, ул. Героев Красной Армии, 6	Воронежская обл., г. Воронеж, р-н Центральный, ул. 9 Января, 36/1
Этаж расположения	2	3	4	4	4
Местоположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Физические характеристики:					
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Назначение помещения	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Эксплуатационные расходы, (ОР)	вкл, кроме электроэнергии	вкл	вкл	вкл	не вкл.

Применение корректировок к объектам-аналогам для здания нежилого встроенных помещений в лит. А

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_29_m_1002765784	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_1362944201	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_11_m_do_120_m_1115447581	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_35-50_m_826092620	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_300_m_909284033	-
Телефон	8-951-861-56-08	8-920-415-75-72	8-903-654-69-39	8-920-459-25-01	8-473-333-44-47	-
Цена предложения, руб./кв.м в месяц	750,00	750,00	636,36	650,00	700,00	-
Передаваемые права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Торг	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Дата предложения	28.05.2018	23.05.2018	10.06.2018	21.05.2018	04.06.2018	15.06.2018
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Местоположение (в пределах города)	Воронежская обл., г. Воронеж, р-н Центральный, ул. Ф.Энгельса, 25б	Воронежская обл., г. Воронеж, р-н Центральный, ул. Красноармейская, 21а	Воронежская обл., г. Воронеж, р-н Центральный, пр-кт Революции, д. 1а	Воронежская обл., г. Воронеж, р-н Центральный, ул. Героев Красной Армии, 6	Воронежская обл., г. Воронеж, р-н Центральный, ул. 9 Января, 36/1	Воронежская обл., г. Воронеж, р-н Центральный, пр-кт Революции, д. 37
Корректировка, %	0,00	0,00	14,94	14,94	0,00	-
Этаж расположения	2	3	4	4	4	2 и 3 этаж
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Местоположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии

Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Физические характеристики:						
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Назначение помещения	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Эксплуатационные расходы, (ОР)	вкл, кроме электроэнергии	вкл	вкл	вкл	не вкл.	не вкл.
Корректировка, %	-10,71	-16,67	-16,67	-16,67	0,00	-
Суммарная корректировка, %	-10,71	-16,67	-1,72	-1,72	0,00	-
Скорректированная цена, руб.	669,64	625,00	625,39	638,79	700,00	-
Количество корр-к	2	2	3	3	1	-
Вес аналога, %	20,00%	20,00%	15,00%	15,00%	30,00%	
Средняя арендная ставка, руб./кв.м в месяц (вкл. ОР)						658,56

Обоснование корректировок к объектам-аналогам для здания нежилого встроенных помещений в лит. А

Передаваемые права

В рамках данной работы объекты-аналоги выбраны с аналогичными правами, как и оцениваемый объект – право аренды. Значение корректировки составляет 0%.

Условия финансирования

Ставки аренды, по которым выставлены объекты-аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами. Значение корректировки составляет 0%.

Условия аренды

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. Значение корректировки составляет 0%.

Снижение цены в процессе торгов

Размеры арендных ставок, указанные в объявлениях, являются фиксированными. Таким образом, корректировка «на торг» для объектов-аналогов составит 0%.

Дата предложения

Анализ приводимых в отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной на актуальную дату. Значение корректировки составляет 0%.

Местоположение (в пределах города)

Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о сдаче в аренду объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости.

Оценщиками корректировка на местоположение, была принята согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., под. ред. Л. А. Лейфера.

Таблица 10.13

Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (культурный и исторический центр)	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,81	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,75	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,82
Окраины городов, промзоны	0,61	0,52	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Оцениваемый объект недвижимости расположен в центральной культурно-исторической части г. Воронеж по адресу: пр-кт Революции, 37. Для данного района коэффициент равен 1,00.

Объекты-аналоги №1, №2 и №5 также находятся в историческом центре города, неподалеку от объекта оценки (ул. Ф.Энгельса, ул. Красноармейская, ул.9 Января), поэтому для них корректировка равна 0%.

Объекты-аналоги №№ и №4 расположены в центральной части города, но в его административной части (пр-кт Революции, д. 1а и ул. Героев Красной Армии, б), относятся к группе «Центры административных районов города, зоны точечной застройки», со средним значением коэффициента 0,87. Таким образом, для объектов-аналогов №3 и №4 корректировка составит: $1/0,87 \cdot 100 - 100 = 14,94\%$.

Этаж расположения

Нахождение объекта коммерческой недвижимости на том или ином этаже может оказывать значительное влияние на стоимость.

Объект оценки расположен на 2 и 3 этажах здания (1 этаж занимают хоз. помещения).

Объекты-аналоги №№1-5 расположены на 2,3 и 4 этажах зданий.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., под. ред. Л. А. Лейфера (таблица 130 стр. 219), арендные ставки объектов, расположенных на 2 этаже и выше находятся в одном диапазоне, поэтому корректировка для объектов-аналогов №№1-5 равна 0%.

Расположение относительно «красной линии»

Как правило, объекты, расположенные на, так называемой, «красной линии» наиболее привлекательны для инвесторов, чем объекты внутри кварталов, поскольку имеют больший проходной трафик.

Объект оценки, так же, как и объекты-аналоги №№1-5, расположен на «красной линии» улицы, поэтому корректировка по данному фактору для объектов-аналогов №№1-5 составила 0%.

Состояние отделки

На сегодняшний день класс отделки имеет достаточно весомое значение при оценке офисно - торговой недвижимости.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-5 представляют собой помещения со стандартной отделкой в среднем состоянии, поэтому корректировка на состояние отделки для всех объектов-аналогов равна 0%.

Состояние здания

Для потенциального арендатора наиболее привлекательным является отличное или хорошее состояние здания. Это связано с эстетическим восприятием человека, а так же, в большей степени, с минимизацией затрат для нормальной эксплуатации здания сразу после его приобретения.

Состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения и зданий объектов-аналогов №№1-5 идентично и расценивается как удовлетворительное, поэтому введение корректировок не требуется.

Назначение помещения

Оцениваемые помещения и выбранные объекты-аналоги №№1-5 по своему назначению являются офисными, поэтому корректировка по данному фактору сравнения

составила 0%.

Эксплуатационные расходы, (ОР)

Объект-аналог №5 сдается в аренду по ставке, не включающей в себя эксплуатационные расходы. Данные расходы ложатся на арендатора. К объекту-аналогу №5 корректировка не применялась.

Объекты-аналоги №№1-4 сдается в аренду по ставке, включающей в себя эксплуатационные расходы, следовательно, необходимо введение корректировки. Корректировка была принята согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., под. ред. Л. А. Лейфера.

Согласно данным Справочника, отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей, находится в диапазоне от 1,12 до 1,29, среднее значение составляет 1,20.

Так как арендная ставка объекта-аналога №1 включает в себя коммунальные платежи, кроме электроэнергии, примем для него значение коэффициента по нижней границе диапазона, равное 1,12. Корректировка для объекта-аналога №1 составит: $1/1,12 \cdot 100 - 100 = -10,71\%$.

Арендная ставка объектов-аналогов №№2-4 включает в себя все коммунальные платежи, примем для них среднее значение коэффициента, равное 1,20. Корректировка для объектов-аналогов №№2-4 составит: $1/1,20 \cdot 100 - 100 = -16,67\%$.

В результате расчетов, величина арендной ставки за 1 кв. м площади оцениваемых встроенных помещений, включая НДС (18%), без учета операционных расходов, составила:

658 (шестьсот пятьдесят восемь) руб. 56 коп.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Величина потенциального валового дохода рассчитывалась путем умножения полученной ставки на полезную (доходоприносящую) площадь объекта оценки.

В результате, потенциальный валовой доход от сдачи в аренду оцениваемого здания нежилого встроенные помещения в лит. А2 составит:

Таблица 10.14

№ п/п	Объект	Арендная ставка, руб/кв.м. в месяц	Годовая арендная плата, руб.	Площадь, кв. м.	ПВД, руб. с учетом НДС
1	Здание нежилое встроенные помещения в лит. А 2	658,56	7 902,68	746,30	5 897 766,93

Действительный валовой доход (ДВД) – это доход от объекта недвижимости, который будет в действительности получен собственником объекта недвижимости, т.е. потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы. Рассчитывается по формулам 10.8а и 10.8б.

Степень загрузки объектов при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Величина недозагрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода.

Для определения процента недозагрузки были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г., под. ред. Л. А. Лейфера.

Опрос экспертов, проведенный к.т.н. Л. А. Лейфером, показал, что мнения различных оценщиков и, соответственно, предложенные ими интервальные оценки относительно степени недозагрузки, существенно различаются. Это связано с тем, что, несмотря на общие признаки оживления экономики, многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

Проведенный анализ рынка показал, что уровень торговой активности на рынке аренды универсальных офисно - торговых объектов в г. Воронеж высокий, имеется достаточное количество предложений и потенциальных арендаторов, рынок здесь проявляет себя как активный.

Согласно данным Справочника, значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке находится в диапазоне от 6,5% до 15,6%, среднее значение 11,1%.

В связи с тем, что оцениваемое здание не имеет выраженных индивидуальных характеристик, Оценщик считает целесообразным использовать среднее значение интервала процента недозагрузки, равное 11,1%.

Чистый операционный доход (сокращенно *NOI* или ЧОД) – годовой действительный валовой доход за минусом годовых операционных расходов (ОР). Определяется по формуле 10.9.

Операционные расходы – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости.

К **операционным расходам** относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

Усредненные данные по результатам опроса, содержащиеся в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г., под. ред. Л. А. Лейфера, позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации оцениваемых объектов.

Согласно данным Справочника, значение операционных расходов при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке находится в диапазоне от 12,0% до 23,7%, среднее значение 17,8%. В связи с тем, что на величину операционных расходов для оцениваемого объекта не оказывают серьезного воздействия какие-либо внешние факторы, Оценщик считает целесообразным использовать среднее значение процента операционных расходов из представленного интервала, равное 17,8%.

Расчет ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Ставка капитализации с учетом возмещения капитальных затрат рассчитывается по формуле:

$$R = r_e + dep \times r_1, \text{ где} \quad (10.10)$$

R – ставка капитализации;

r_e – ставка доходности на собственный капитал;

r_1 – норма возврата капитала;

dep – доля снижения стоимости недвижимости через n лет.

Ставка доходности

Ставка доходности на собственный капитал r_e определяется способом кумулятивного построения – последовательное наращивание первой составляющей коэффициента дисконтирования, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента. Далее к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями объекта оценки, такие, как ликвидность, расходы на качество менеджмента и др.

$$r_e = r_f + P_1 + P_2 + P_3, \text{ где} \quad (10.11)$$

r_f – безрисковая ставка дохода, %;

P_1 – премия за риск вложения в недвижимость, %;

P_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости, %;

P_3 – премия за инвестиционный менеджмент, %.

Суть расчета коэффициента капитализации методом кумулятивного построения заключается в следующем. Инвестор может получить доход либо вложив деньги в ценные бумаги, либо в имущество. Очевидно, что второй вариант вложения денежных средств более рискованный и, следовательно, инвестор вправе ожидать дополнительного дохода. Риск вложения в объект связан с будущим качеством управления им, а также с возможностью оперативной реализации его в случае изменения экономической ситуации.

При «обычной» оценке проектов без учета риска (что, как правило, и делается в практических расчетах) норма дисконта является безрисковой и отражает доходность альтернативных вложений капитала, не связанных с риском. Безрисковая ставка используется как точка отсчета, к которой привязывается оценка различных видов риска, характеризующих вложения в оцениваемый объект.

В качестве безрисковой для расчета коэффициента капитализации оценщиком было принято среднее арифметическое значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки (15.06.2018): $(6,67+6,72+6,77+6,82+6,99+7,13+7,4+7,62+7,84+8+8,06+8,11)/12 = 7,34\%$.⁹

⁹ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=15.06.2018

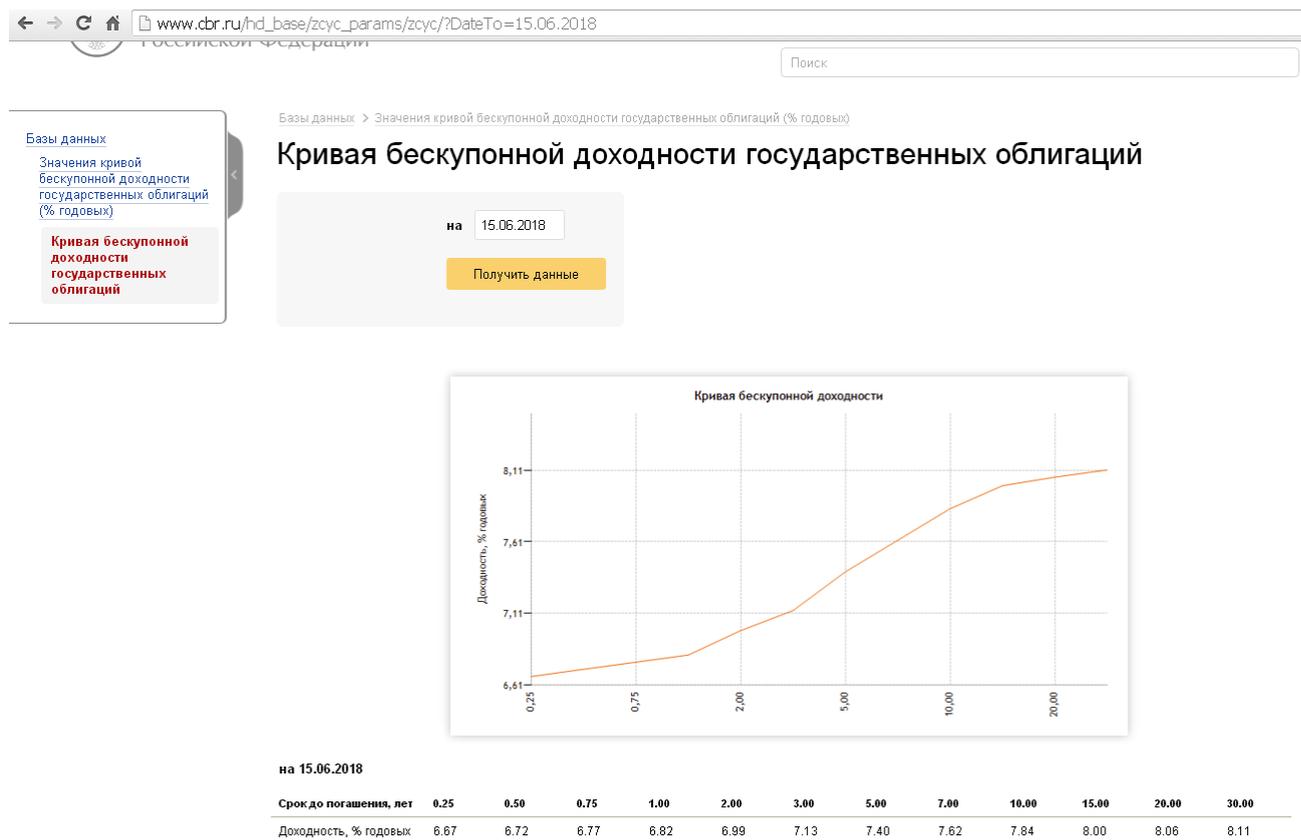


Рис. 10.3 Значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций на 15.06.2018

Премия за риск вложения в недвижимость рассчитывалась, как премия за риск вложений в регионе путем сопоставления индекса инвестиционного риска региона с индексом инвестиционного риска наименее рискованного региона. Поправка (прирост) безрисковой ставки рассчитывается по формуле:

$$p_1 = \left(\frac{P_{рег}}{P_{мин}} - 1 \right) \times r_f, \text{ где} \quad (10.12)$$

$P_{рег}$ – индекс инвестиционного риска для региона, в котором расположен оцениваемый объект (Воронежская область);

$P_{мин}$ – индекс инвестиционного риска для наименее рискованного региона (Московская область)¹⁰.

Средневзвешенный индекс риска Воронежской области $P_{рег} = 0,150$;

Средневзвешенный индекс риска Московской области $P_{мин} = 0,128$.

¹⁰ https://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2017/tab2/

https://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2017/tab2/

Таблица 2. Инвестиционный риск российских регионов в 2017 году

Таблица 2. Инвестиционный риск российских регионов в 2017 году

Ранг риска 2017 г.	Ранг потенциала, 2017 г.	Ранг потенциала, 2016 г.	Регион (субъект Федерации)	Средневзвешенный индекс риска, 2017 г.	Изменение индекса риска, 2017 г. / 2016 г., увеличение (+), снижение (-)	Ранги составляющих инвестиционного риска в 2017 г.						Изменение ранга риска, 2017 г. / 2016 г.
						Социальный	Экономический	Финансовый	Криминальный	Экологический	Управленческий	
1	5	2	Московская область	0,128	-0,032	3	6	7	25	32	33	4
2	4	23	Ленинградская область	0,132	-0,016	11	13	1	12	49	2	2
3	3	40	Липецкая область	0,133	-0,013	5	11	12	8	38	19	0
4	1	4	Краснодарский край	0,136	-0,006	21	1	17	50	10	4	-3
5	2	48	Тамбовская область	0,138	-0,004	6	12	32	17	13	3	-3
6	7	6	Республика Татарстан	0,146	-0,018	16	2	11	43	39	23	1
7	8	14	Белгородская область	0,147	-0,019	4	5	24	4	9	71	1
8	9	19	Воронежская область	0,150	-0,017	8	8	8	52	21	11	1
9	12	3	г. Санкт-Петербург	0,151	-0,044	2	15	6	59	48	38	3
10	6	37	Курская область	0,151	-0,012	7	21	27	7	4	36	-4
11	10	34	Тюльская область	0,155	-0,012	10	18	14	10	37	35	-1
12	14	31	Тюменская область	0,165	-0,037	43	14	2	33	44	11	2
13	13	1	г. Москва	0,167	-0,029	1	40	3	56	26	64	0
14	15	49	Рязанская область	0,173	-0,037	13	31	25	27	24	14	1
15	17	11	Республика Башкортостан	0,177	-0,033	58	4	8	23	47	30	2
16	11	8	Нижегородская область	0,177	-0,017	9	50	19	15	15	47	-5
17	19	46	Пензенская область	0,184	-0,031	25	52	28	1	12	17	2
18	21	9	Ростовская область	0,187	-0,030	26	3	53	34	36	26	3
19	20	12	Самарская область	0,193	-0,022	27	26	22	30	34	45	1
20	22	35	Калужская область	0,196	-0,021	15	30	33	31	27	48	2

Премия за риск вложения в недвижимость будет равна:

$$p_1 = \left(\frac{0,150}{0,128} - 1 \right) \times 7,34\% = 1,26\%$$

Премия за низкую ликвидность - это поправка на потерю прибыли в течение срока экспозиции объекта, на практике приблизительный расчет данной премии P_2 по формуле:

$$p_2 = r_f \times T_{\text{эксн}}, \text{ где} \quad (10.13)$$

r_f – безрисковая ставка дохода, %

$T_{\text{эксн}}$ – срок экспозиции оцениваемого объекта на основе данных по конкретному сегменту рынка недвижимости (в годах).

Согласно данным сайта statielt.ru (по состоянию 01.10.2016 г.), административные (офисные) помещения и здания имеют срок экспозиции в среднем 7 месяцев:

$$T_{\text{эксн}} = 7/12 = 0,583 \text{ г.}$$

Премия на низкую ликвидность будет равна:

$$p_2 = 7,34\% \times 0,583 = 4,28\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент учитывает зависимость деятельности компании от ключевой фигуры в управлении, а также от квалификации и опыта управляющего персонала. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

На практике риск за качество менеджмента находится в пределах от 1% до 5%¹¹. Поскольку объект относится к неспециализированной коммерческой недвижимости, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг, примем среднее значение величины премии P_3 равной 3%.

Норма возврата капитала определяется по методу Хоскольда.

Метод Хоскольда используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке и r_1 определяется по формуле:

$$r_1 = sff \left(1 + r_f \right)^k = \frac{r_f}{\left(1 + r_f \right)^k - 1}, \text{ где} \quad (10.14)$$

r_1 – норма возврата капитала;

r_f – безрисковая ставка дохода, %;

k - срок экономической жизни. Согласно данным программного продукта «СТОФ», срок экономической жизни для здания нежилого встроенных помещений в лит. А 2, равен 100 лет (в соответствие с классификацией программного продукта «СТОФ» по конструктивным элементам);

$sff(p, r_f)$ – фактор фонда возмещения.

Таблица 10.16

Расчет ставки капитализации и ставки доходности для оцениваемого здания (со сроком экономической жизни 100 лет)

Наименование риска	Поправка, %
Безрисковая ставка доходности	7,34
Премия за риск вложения в недвижимость	1,26
Премия за низкую ликвидность недвижимости	4,28
Премия на инвестиционный менеджмент	3,00
ставка доходности на собственный капитал	15,89
Норма возврата капитала	0,0061
R- ставка капитализации для объекта оценки	15,90

Произведем расчет рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации дохода.

¹¹ Учебное пособие Е.Н. Иванова «Оценка стоимости недвижимости» - М. 2008г., стр. 165-168

№ п/п	Характеристика	Показатель
1	ПВД, руб. с учетом НДС	5 897 766,93
2	Недозагрузка, %	11,10
3	ДВД, руб.	5 243 114,80
4	ОР, %	17,80
5	ЧОД, руб.	4 193 312,29
6	Коэффициент капитализации, %	15,90
7	Стоимость объекта с учетом ЗУ, руб.	26 378 530,15
8	Стоимость ЗУ, руб. ¹²	18 490 486,04
9	Стоимость объекта без учета ЗУ, руб. с НДС	7 888 044,11

В г. Воронеж ограничен рынок сделок по сдаче в аренду земель населенных пунктов, предназначенных для размещения офисно-торговых объектов. Земля может приносить доход от выращивания сельскохозяйственных культур в личных целях, но чаще всего он не учитывается. В связи с этим в рамках данного отчета расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не применялся.

11. Согласование результатов оценки

Результаты методов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности и качества информации, примененной для каждого метода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался метод распределения весовых коэффициентов¹³.

Применение метода распределения весовых коэффициентов

Расчет удельных весов полученных при оценке недвижимости результатов в данном случае проводится на основании усреднения весомости критериев влияния по каждому подходу. Обоснование удельного веса проводится по шести критериям:

1. достоверность информации;
2. полнота информации;
3. способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
4. способность учитывать конъюнктуру рынка;
5. способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта;
6. допущения, принятые в расчетах.

Расчет удельного веса:

Определяется удельный вес подхода по каждому из предложенных в методике критериев. Для этого общий удельный вес (100%) распределяется между доходным, затратным и сравнительным подходами в рамках рекомендуемых критериев. Таким образом, сумма весов по каждому критерию, т.е. по строке, всегда должна быть равна 100%.

Рассчитывается удельный вес подхода, представленного в отчете об оценке конкретным методом, как среднее арифметическое значение удельных весов, присвоенных по каждому критерию.

¹² Стоимость земельного участка получена в сравнительном подходе (таблица 10.6).

¹³ Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. – учебное пособие под редакцией д-ра экономических наук, проф. М.А.Федотовой. – 2-изд. – М.: КНОРУС. – 2008. – с. 291

Определение удельного веса подходов к стоимости оцениваемых объектов

Критерий	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
1. Достоверность информации	Не применялся	100	Не применялся
2. Полнота информации		100	
3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца		100	
4.Способность учитывать конъюнктуру рынка		100	
5. Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта		100	
6.Допущения, принятые в расчетах		100	
Весовые показатели достоверности метода, %		100	
КОЭФФИЦИЕНТ		1	

Проведенные расчеты позволяют рассчитать рыночную стоимость объекта оценки с учётом оговорённых допущений.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3 \quad (11.1)$$

где,

V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Так как стоимости здания нежилого встроенные помещения в лит. А2, полученные методами сравнительного и доходного подходов отличаются в несколько раз, Оценщик делает вывод о несоответствии стоимостей, полученных доходным подходом, рыночной стоимости и принимает решение отказаться от использования стоимости, полученной доходным подходом для данного объекта при проведении согласования.

Таблица 11.2

Согласование результатов оценки рыночной стоимости, полученных различными подходами

№ п/п	Наименование	Кад. №	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС, руб.	Средневзвешенная рыночная стоимость без НДС, руб.
			Ст-ть, руб.	Доля весов	Ст-ть, руб.	Доля весов	Ст-ть, руб.	Доля весов		
1	Здание нежилое встроенные помещения в лит. А 2	36:34:0607022:745	Не применялся		78 323 296,74	1,00	7 888 044,11	0,00	78 323 296,74	66 375 675,20
2	Право аренды земельного участка (сроком на 49 лет). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - земли запаса (неиспользуемые), по документу – для строения (встроенное нежилое помещение)	36:34:0607022:11	Не применялся		18 490 486,04	1,00	Не применялся		18 490 486,04	15 669 903,42
Итого									96 813 782,78	82 045 578,62

Полученные результаты предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества и имущественных прав, принадлежащих ЗАО ПИИ «УздЭУавто-Воронеж», находящихся в залоге у ООО «Крылья Советов», на дату оценки с учетом указанных допущений без учета округлений составляет:

82 045 578 (восемьдесят два миллиона сорок пять тысяч пятьсот семьдесят восемь) руб. 62 коп. без НДС

или

96 813 782 (девятьсот шесть миллионов восемьсот тринадцать тысяч семьсот восемьдесят два) руб. 78 коп. с НДС

Оценщик ООО «КБ «Императив»

А.А. Евдокимова

Директор ООО «КБ «Императив»

С.В. Шилина

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

305019, РФ, г. Курск, ул. Малых, 44 Б, офис 24

тел./факс: 8 (4712) 39-40-71, Е-mail: kbimperativ@mail.ru



Список документов и литературы, использованных в Отчете

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
8. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
9. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «АРМО».
10. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23.06.2015))
11. Электронная правовая система «Консультант +».
12. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2017 г.
13. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., под. ред. Л. А. Лейфера.
14. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г., под. ред. Л. А. Лейфера
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. - Оценка недвижимости. – М.: «Финансы и статистика», 2006. – 560 с.
16. Иванова Е.Н. «Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – под ред. д-ра экон. Наук, проф. М. А. Федотовой. – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
17. Петров В.И. оценка стоимости земельных участков. – Электронный учебный курс. – М.: КНОРУС. – 2008.
18. Статья Л.А. Бастригиной «Особенности учета плотности застройки при определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества», опубликованная в Журнале «Оценочная деятельность» № 2/07 2011.
19. Статья к.т.н. Яскевича Е.Е. «Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия», размещенная на сайте <https://срса.ru/>
20. <https://ru.wikipedia.org/>
21. <https://yandex.ru/maps/>
22. <http://pkk5.rosreestr.ru/>
23. <https://statielt.ru/>
24. <http://www.cbr.ru/>
25. <https://raexpert.ru/>
26. <http://economy.gov.ru/>
27. <http://www.voronezh-city.ru/>
28. <http://xn----itbbajdapxcfei0abfwa3a0exc.xn--p1ai/>

29. <https://www.avito.ru/>
30. <https://www.domofond.ru/>
31. <http://www.rosrealty.ru>
32. <https://vorn.realty.mail.ru/>
33. <https://nikvrn.ru/>
34. <https://voronezh.cian.ru/>
35. <http://raexpert.ru/>
36. www.moyareklama.ru
37. Копия инвентаризационной описи основных средств №003 от 24.07.2017 г.
38. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5286/2017-8095 от 23.05.2017 г.
39. Копия технического паспорта на нежилое встроенное помещение по состоянию на 01.10.2009 г.
40. Копия договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне Арендатора №737-08гз от 30.10.2008 г.
41. Копия договора перенайма от 22.07.2010 г.
42. Охранное обязательство №153 по недвижимому памятнику истории и культуры (договор) от 03.05.2011 г. с приложением – актом технического состояния здания – объекта культурного наследия от 20.04.2011
43. Приказ департамента культуры и архивного дела Воронежской области № 614-ОД от 21.09.2012 г. «Об утверждении Предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Капканщикова»