

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев
07 октября 2016 г.



Заместитель генерального директора
ООО «Инвест Проект»
Лебедева Н. А.
по доверенности
№ 2 от 28.09.2016г.

ОТЧЕТ № Н-1609226/2
об оценке рыночной стоимости объекта
недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
Владимирская область, г. Владимир,
ул. Студеная Гора, д. 44-а

Заказчик:

ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ»

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 22 сентября 2016 г.

Дата составления отчета: 07 октября 2016 г.

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа «Инвест Проект» работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.

13 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда группы компаний на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Это высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2014 год занимает 11 место (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала оценочных компаний, и 8 место в ранкинге Крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства «Эксперт РА».
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Компания «Инвест Проект» занимает 8 место (ТОП 50) по итогам 2014-2015 г в рейтинге наиболее стратегических оценочных компаний России. (Институт Экономических Стратегий РАН).
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2010 год занимает 15 место (ТОП 100) в рейтинге крупнейших оценочных компаний России по версии журнала «Финанс».
- Компания «Инвест Проект» награждена Золотым сертификатом, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++ (%)**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2009 г.).
- Компания «Инвест Проект» награждена Большой Золотой Медалью, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2010 г.).

ЧЛЕНСТВА, ПАРТНЕРСТВА, АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Сертифицирована на право предоставление услуг по оценке (НП РОО)
- Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
- Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

СЕРТИФИКАЦИЯ

В результате проведения аудита Компания «Инвест Проект» подтвердила соответствие внутренней системы менеджмента качества ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

Банки: «Сбербанк России (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ПАО), ВТБ 24 (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО МИНБ), «Собинбанк» (ОАО), «ВТБ» (ПАО), «Уралсиб» (ПАО), «МДМ-Банк» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.

Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

Web: www.cgip.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
5.1. Законы и стандарты оценки, использованные при оценке.....	9
5.2. Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
6.2. Юридическое, экономическое описание объекта оценки.....	13
6.3. Фотографии объекта оценки	17
7. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	22
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	22
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	25
8.3. Анализ рынка земельных участков Владимирской области.....	27
8.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Владимира	29
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	33
8.6. Обзор рынка инвестиций в недвижимость России. I полугодие 2016	36
8.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость оцениваемых объектов недвижимости	38
8.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков.....	38
8.7.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости	42
8.8. Оценка ликвидности	48
8.9. Этапы проведения оценки	48
8.10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования нежилых помещений	49
8.11. Подходы к оценке	51
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
9.1. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	54
9.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка	54
9.1.2. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений.....	60
9.1.2.1. Методология сравнительного подхода	60
9.1.2.2. Расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 84,3 кв. м.....	61
9.1.2.3. Расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 646,9 кв. м.....	65
9.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	70
9.2.1. Методология доходного подхода	70
9.2.2. Расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 84,3 кв. м	71
9.2.2.1. Определение потенциального валового дохода.....	71
9.2.2.2. Определение действительного валового дохода	75
9.2.2.3. Определение чистого операционного дохода	76
9.2.2.4. Расчет коэффициента капитализации	77
9.2.2.5. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода	79
9.2.3. Расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 646,9 кв. м	80
9.2.3.1. Определение потенциального валового дохода	80
9.2.3.2. Определение действительного валового дохода.....	84
9.2.3.3. Определение чистого операционного дохода.....	85
9.2.3.4. Расчет коэффициента капитализации	85
9.2.3.5. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода.....	86
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	88
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ ..	117

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	Н-1609226/4
Основание для проведения оценки	Договор об оказании услуг №Н-609226/4 от 22 сентября 2016 г.
Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а, в составе: - Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комнаты 2, 4, 31-36 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 14, 15 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 2, 13, этаж 2-комнаты 1, 20 - Помещение, назначение: нежилое, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: этаж подвал-комнаты 1, 2, этаж 1-комната 3, этаж 2-комната 6 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комната 3, 5, 7-16, 16а, 17-19, 21-30, 37, 38 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 1, 4-12 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комната 16-22 - Право аренды на земельный участок площадью 1520,0 кв. м
Место нахождения объекта оценки	Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а
Заказчик оценки:	ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ» (Открытое акционерное общество управляющая компания «АТЕМИ» Юридический адрес: 142116, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1 ИНН/КПП 7714275860/503601001 ОГРН 1027714004328 от 16.08.2002 г.)
Вид права	Нежилые помещения общей площадью 84,3 кв. м, 646,9 кв. м, 45,0 кв. м, 239,5 кв. м, 493,0 кв. м - право собственности; Нежилые помещения общей площадью 25,9 кв. м – общая долевая собственность, доля в праве 2/3; Нежилые помещения общей площадью 58,2 кв. м – общая долевая собственность, доля в праве 1/6; Земельный участок общей площадью 1520,0 кв. м – аренда.
Субъект права	ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ» (Открытое акционерное общество управляющая компания «АТЕМИ» Юридический адрес: 142116, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1 ИНН/КПП 7714275860/503601001 ОГРН 1027714004328 от 16.08.2002 г.)
Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки:	1 долл. США = 64,4424 руб.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование	Для реализации с торгов. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	22 сентября 2016 г.
Дата осмотра Объекта оценки	22 сентября 2016 г.
Дата составления Отчета	07 октября 2016 г.
Срок проведения оценки	22 сентября 2016 г. – 07 октября 2016 г.
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	49 707 600
Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	40 642 178

Источник информации: данные Заказчика, задание на оценку, расчеты Оценщика.

Таким образом, рассчитанная итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «22» сентября 2016 г., с учетом округлений и допущений составляет:

49 707 600 (Сорок девять миллионов семьсот семь тысяч шестьсот) рублей с учетом НДС

40 642 178 (Сорок миллионов шестьсот сорок две тысячи сто семьдесят восемь) рублей без учета НДС

В том числе:

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комнаты 2, 4, 31-36	84,3	2 730 646	2 314 107
Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 14, 15	25,9	918 794	1 167 958
Помещение, назначение: нежилое, этаж 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 2, 13, этаж 2-комнаты 1, 20	58,2	240 027	1 220 474
Помещение, назначение: нежилое, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: этаж подвал-комнаты 1, 2, этаж 1-комната 3, этаж 2-комната 6	45,0	954 000	808 475
Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комната 3, 5, 7-16, 16а, 17-19, 21-30, 37, 38	646,9	17 642 904	14 951 614
Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 1, 4-12	239,5	7 852 966	6 655 056
Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комната 16-22	493,0	15 958 903	13 524 494
Право аренды на земельный участок	1 520	3 409 360	2 314 107
Итого:		49 707 600	40 642 178

Особые условия:

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор:
Гурьев А. Н.

Заместитель генерального директора
ООО «Инвест Проект»
Лебедева Н. А.
по доверенности
№ 2 от 28.09.2016г.



(диплом ПП-1 №865676),
член некоммерческого партнерства саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»
Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.
Громченко В. Б.

(диплом ПП № 411935),
Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой
организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО)
Номер по реестру 1069.50 01.03.2011 г.
Страхов Ю. И.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а, в составе: - Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комнаты 2, 4, 31-36 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 14, 15 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 2, 13, этаж 2-комнаты 1, 20 - Помещение, назначение: нежилое, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: этаж подвал-комнаты 1, 2, этаж 1-комната 3, этаж 2-комната 6 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комната 3, 5, 7-16, 16а, 17-19, 21-30, 37, 38 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 1, 4-12 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комната 16-22 - Право аренды на земельный участок площадью 1520,0 кв. м
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	В состав объекта оценки входит: - Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комнаты 2, 4, 31-36 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 14, 15 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 2, 13, этаж 2-комнаты 1, 20 - Помещение, назначение: нежилое, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: этаж подвал-комнаты 1, 2, этаж 1-комната 3, этаж 2-комната 6 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комната 3, 5, 7-16, 16а, 17-19, 21-30, 37, 38 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 1, 4-12 - Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комната 16-22 - Право аренды на земельный участок площадью 1520,0 кв. м
Местонахождение объекта оценки	Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а
Имущественные права на объект оценки	-нежилые помещения общей площадью 84,3 кв. м, 646,9 кв. м, 45,0 кв. м, 239,5 кв. м, 493,0 кв. м. - право собственности, субъект права: ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ»; -нежилые помещения общей площадью 25,9 кв. м – общая долевая собственность, доля в праве 2/3 -нежилые помещения общей площадью 58,2 кв. м – общая долевая собственность, доля в праве 1/3 - земельный участок площадью 1520,0 кв. м – аренда
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации с торгов. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Вид стоимости	Рыночная
Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной ставки арендной платы объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки, определялся без возможных границ интервала
Дата оценки	22 сентября 2016 г.
Дата обследования	22 сентября 2016 г.
Срок проведения оценки	22 сентября 2016 г. – 07 октября 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

Источник информации: данные Заказчика, задание на оценку.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о заказчике

Краткое наименование	ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ»
Полное наименование	Открытое акционерное общество управляющая компания «АТЕМИ»
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1027714004328 от 16.08.2002 г.
Юридический адрес	Юридический адрес: 142116, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1
ИНН/КПП	7714275860/503601001
Реквизиты	Р/С 40702810800010003987 в ОАО «Московский кредитный банк» К/С 30101810745250000659 БИК 044525659

Источник информации: данные Заказчика.

Табл. 3.2

Сведения об оценщиках

Оценщик	Громченко Владимир Борисович
Место нахождения	107207, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №865676, регистрационный номер 0197, Московский финансово-промышленный институт «Синергия»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент». Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № ГО-ОЦ-1688/15 ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы». Срок действия договора страхования – с 12 ноября 2015 г. по 11 ноября 2016 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года (с 2013 г.)
Оценщик	Страхов Юрий Иосифович
Место нахождения	107207, Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411935, регистрационный номер 315, 27 сентября 2001 г., Международная академия оценки и консалтинга
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО). Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № ГО-ОЦ-1179/15 ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы». Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2016 г. по 20 апреля 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет (с 2005 г.)

Источник информации: копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки.

Табл. 3.3

Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались
--	---

Источник информации: составлено оценщиком.

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной и ликвидационной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную и ликвидационную стоимости объекта оценки.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и ликвидационной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

9. Все необходимые для оценки данные, были предоставлены заказчиком. На основании этих данных была произведена оценка рыночной стоимости.

10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

13. При проведении оценки Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые.

5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1. Законы и стандарты оценки, использованные при оценке

Законы и нормативные акты

Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

5.2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

- Заключение Договора на оценку.
- Запрос от Заказчика необходимой информации об объекте оценки.
- Получение от Заказчика документов, необходимые для оценки объекта оценки.
- Осмотр объект оценки, его фотосъемка.
- Анализ предоставленной Заказчиком информации.
- Сбор и анализ рыночной информации.
- Проведение анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Определение применимости каждого из трех подходов к оценке для целей оценки объекта оценки. Выбор подходов к оценке и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов.
- Определение рыночной стоимости объекта оценки с использованием выбранных подходов.
- Обобщение результатов определения рыночной стоимости объекта оценки, полученных с использованием выбранных подходов.
- Оформление отчета об оценке.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а, в составе:

- Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комнаты 2, 4, 31-36
- Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 14, 15
- Помещение, назначение: нежилое, этаж 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 2, 13, этаж 2-комнаты 1, 20
- Помещение, назначение: нежилое, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: этаж подвал-комнаты 1, 2, этаж 1-комната 3, этаж 2-комната 6
- Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комната 3, 5, 7-16, 16а, 17-19, 21-30, 37, 38
- Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 1, 4-12
- Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комната 16-22
- Право аренды на земельный участок площадью 1520,0 кв. м.

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

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В период проведения обследования, Оценщиком было проведено общее обследование объекта – проведен осмотр прилегающей территории, сделаны необходимые фотографии.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 5 к Отчету)

Табл. 6.1

Перечень копий документов, предоставленных Заказчиком оценки

№	Наименование
1.	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443477 от 11.07.2012 г.
2.	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443447 от 11.07.2012 г.
3.	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443448 от 11.07.2012 г.
4.	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443451 от 11.07.2012 г.
5.	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443452 от 11.07.2012 г.
6.	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443450 от 11.07.2012 г.
7.	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443476 от 11.07.2012 г.
8.	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443449 от 11.07.2012 г.
9.	Поэтажные планы и экспликация по состоянию на 18.05.2007 г.
10.	Договор аренды земельного участка №11563М от 13.09.2007 г.

Источник информации: данные Заказчика.

По результатам анализа перечня предоставленных документов, можно сделать вывод о том, что данных достаточно для того, чтобы сделать вывод о качественных и количественных характеристиках объекта оценки.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

¹ Описание объектов в данной главе выполнено на основании информации предоставленной Заказчиком оценки (См. приложение № 5 Отчета).

- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2. Юридическое, экономическое описание объекта оценки

Табл. 6.2

Описание оцениваемых помещений

Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное
Текущее использование	Торгово-офисное
Местоположение	Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ» (Открытое акционерное общество управляющая компания «АТЕМИ»)
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443477 от 11.07.2012 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Общая площадь здания, кв. м.	84,3
Тип здания	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Наличие отдельного входа	Нет
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требует косметического ремонта
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник информации: данные Заказчика, визуальный осмотр объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное
Текущее использование	Торгово-офисное
Местоположение	Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ» (Открытое акционерное общество управляющая компания «АТЕМИ»)
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443447 от 11.07.2012 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Общая площадь здания, кв. м.	646,9
Тип здания	Нежилое
Этаж расположения	2 этаж
Наличие отдельного входа	Нет
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требует косметического ремонта
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник информации: данные Заказчика, визуальный осмотр объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное
Текущее использование	Торгово-офисное
Местоположение	Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а
Имущественные права	Общая долевая собственность, доля в праве 2/3
Субъект права	ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ» (Открытое акционерное общество управляющая компания «АТЕМИ»)
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443448 от 11.07.2012 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Общая площадь здания, кв. м.	25,9
Тип здания	Нежилое

Наименование показателя	Значение
Этаж расположения	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требует косметического ремонта
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник информации: данные Заказчика, визуальный осмотр объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Встроенное помещение
Назначение	Вспомогательное
Текущее использование	Вспомогательное
Местоположение	Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а
Имущественные права	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Субъект права	ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ» (Открытое акционерное общество управляющая компания «АТЕМИ»)
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443451 от 11.07.2012 г.; 33 АЛ 443452 от 11.07.2012 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Общая площадь здания, кв. м.	58,2
Тип здания	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж (29,4 кв. м), 2 этаж (28,8 кв. м)
Наличие отдельного входа	Нет
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требует косметического ремонта
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник информации: данные Заказчика, визуальный осмотр объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Встроенное помещение
Назначение	Вспомогательное
Текущее использование	Вспомогательное
Местоположение	Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ» (Открытое акционерное общество управляющая компания «АТЕМИ»)
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443450 от 11.07.2012 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Общая площадь здания, кв. м.	45,0
Тип здания	Нежилое
Этаж расположения	Подвал (33,7 кв.м), 1 этаж (2,4 кв.м), 2 этаж (8,9 кв.м)
Наличие отдельного входа	Нет
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требует косметического ремонта
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник информации: данные Заказчика, визуальный осмотр объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное
Текущее использование	Торгово-офисное
Местоположение	Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а
Имущественные права	Право собственности

Наименование показателя	Значение
Субъект права	ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ» (Открытое акционерное общество управляющая компания «АТЕМИ»)
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443476 от 11.07.2012 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Общая площадь здания, кв. м.	239,5
Тип здания	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Наличие отдельного входа	Нет
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требуется косметического ремонта
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник информации: данные Заказчика, визуальный осмотр объекта оценки

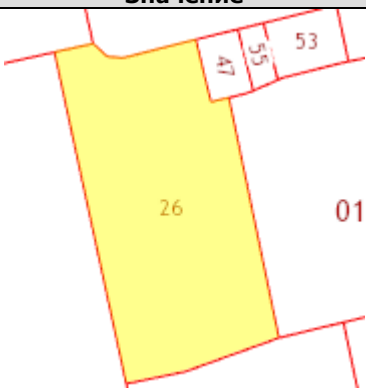
Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное
Текущее использование	Торгово-офисное
Местоположение	Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ» (Открытое акционерное общество управляющая компания «АТЕМИ»)
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 33 АЛ 443449 от 11.07.2012 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Общая площадь здания, кв. м.	493,0
Тип здания	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Наличие отдельного входа	Нет
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требуется косметического ремонта
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник информации: данные Заказчика, визуальный осмотр объекта оценки

Табл. 6.3

Описание оцениваемого земельного участка

Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м.	1520,0
Кадастровый номер	33:22:011039:26
Адрес земельного участка	Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Содержание здания бытового обслуживания
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Имущественные права, правообладатель	Аренда, ОАО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АТЕМИ» (Открытое акционерное общество управляющая компания «АТЕМИ»)
Рельеф	Ровный
Форма	Неправильная

Наименование показателя	Значение
План земельного участка	
Благоустройство территории	Территория замощена. Стихийная парковка перед зданием. Подъездные пути – дорога с твердым покрытием.
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Информация об износе и устареваниях	Земельные участки не подлежат износу (устареванию)

Источник информации: данные Заказчика, визуальный осмотр объекта оценки

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемый объект не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
2. Юридическая экспертиза прав на объект не производилась.

6.3. Фотографии объекта оценки

Фото №1. Фасад-Вид 1



Фото №2. Прилегающая территория-Вид 1



Фото №3. Прилегающая территория - Вид 2



Фото №4. Вход в помещения - Вид 1



Фото №5. Внутренние помещения - Вид 1



Фото №6. Внутренние помещения - Вид 2



Фото №7. Внутренние помещения - Вид 3



Фото №8. Внутренние помещения - Вид 4



Фото №9. Внутренние помещения - Вид 5



Фото №10. Внутренние помещения - Вид 6



Фото №11. Внутренние помещения - Вид 7



Фото №12. Внутренние помещения - Вид 8



Фото №13. Внутренние помещения - Вид 9



Фото №14. Внутренние помещения - Вид 10



Фото №15. Внутренние помещения - Вид 11



Фото №16. Внутренние помещения - Вид 12



Вывод: По состоянию на дату проведения оценки внутренняя отделка оцениваемого объекта требует косметического ремонта, после проведения которого, объект будет находиться в пригодном для эксплуатации состоянии.

7. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты несколько иные - это хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисных помещений, безусловно, важно располагаться в населенной части города с высокой численностью, где сосредоточены жилые дома, детские сады, школы, а также близость к магистралям.

В рассматриваемом Отчете объектом оценки являются нежилые помещения общей площадью 84,6 кв. м, 646,9 кв. м, 25,9 кв. м, 58,2 кв. м, 45,0 кв. м, 239,5 кв. м, 493,0 кв. м. (текущее использование – торгово-офисное) и право аренды на земельный участок площадью 1520,0 кв. м (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: содержание административно-управленческого здания, расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44а

Объект оценки расположен в Ленинском районе, г. Владимир

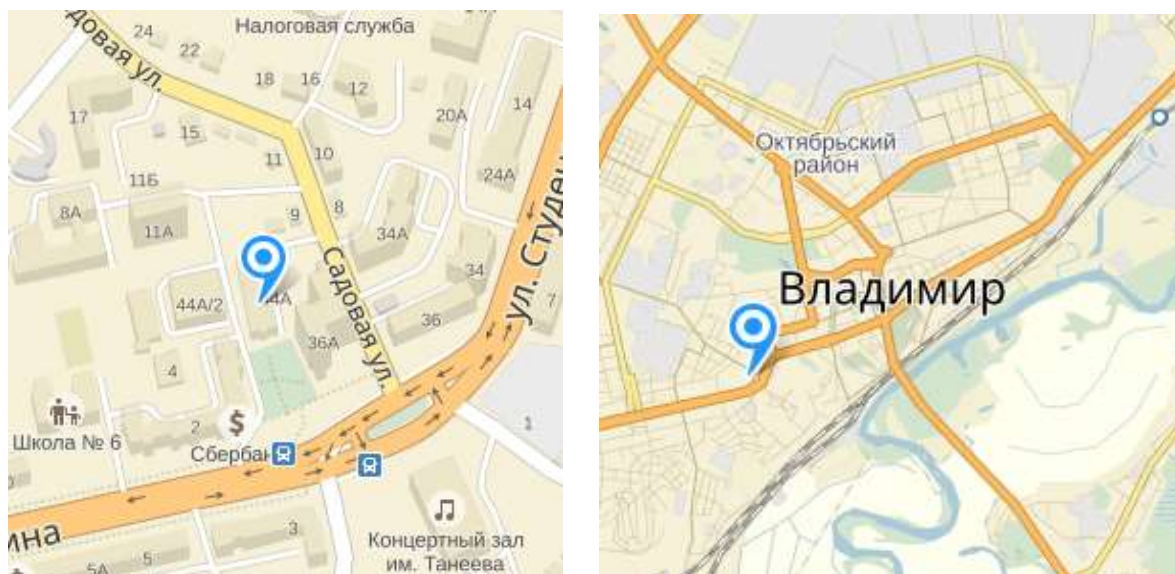


Рис. 7.1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Владимир

Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Краткое описание местоположения объекта оценки

Владимир расположен преимущественно на левом берегу реки Клязьмы, в 176 км к востоку от Москвы. Транспортный узел на автомобильной (М7 «Волга») и железнодорожной (новое направление Транссиба) магистралях. Город расположен на границе двух природных районов: к северу от Владимира простирается возвышенное безлесное Владимирское Ополье, к югу — лесная и болотистая Мещёрская низменность. Рельеф города сложный. Наиболее старая центральная часть лежит на высоком левом берегу реки Клязьма, на круто спускающихся к реке холмах, разделённых глубокими оврагами.

Город официально разделён на 3 городских района:

Ленинский, Октябрьский, Фрунзенский.

Ленинский район — административный район города Владимира. Образован в 1973 году, в современных границах существует с 1 февраля 2007 года. Назван по одной из крупных магистралей — проспекту Ленина.

Район включает в себя территории, расположенные к западу и юго-западу от исторического ядра города. Граничит с Октябрьским районом по улицам Летнеперевозинской и Дзержинского, Октябрьскому проспекту, улице Мира, проспекту Строителей, улицам Сурикова и Балакирева, объездному шоссе (улице Лакина), 7-й линии, водохранилищу Содышка. В состав Ленинского района входят также микрорайоны Юрьевец, Энергетик, Мостострой, Спасское, Немцово, Мосино, Оборино, Пиганово.

Октябрьский район — административный район города Владимира. Образован в 1973 году, в современных границах существует с 1 февраля 2007 года. Назван по одной из крупных магистралей — Октябрьскому проспекту.

Район включает в себя почти полностью историческое ядро города, застройку, прилегающую к железнодорожному вокзалу, Залыбедье, жилые массивы на северо-западе и западе города. Граничит с Фрунзенским районом по реке Рпень, рокадной дороге, улице Усти-на-Лабее, Вокзальной улице, Рабочему спуску и реке Клязьме. Граница с Ленинским районом проходит по водохранилищу Содышка, 7-й линии, объездному шоссе (улице Лакина), улицам Сурикова и Балакирева, проспекту Строителей, улице Мира, Октябрьскому проспекту, улицам Дзержинского и Летнеперевозинской. К Октябрьскому району относятся поселения правобережья Клязьмы, образующие Пригородный микрорайон (Коммунар, Заклязьминский, Турбаза «Ладоба», Рахманов Перевоз, Долгая Лужа, Лунёво, Сельцо, Ширманиха, Кусуново, Уварово, Бухолово, Злобино, Вилки, Шепелево, Никулино, Аббакумово).

Фрунзенский район — административный район города Владимира. Образован в 1973 году, в современных границах существует с 1 февраля 2007 года. Назван по одной из крупных магистралей — улице Фрунзе (ныне Большая Нижегородская улица) и в память о военачальнике Михаиле Васильевиче Фрунзе.

Район расположен в восточной части Владимира, включает в себя жилые массивы на месте бывших сёл Доброе и Красное, промышленные кварталы Большой Нижегородской улицы и район завода «Точмаш». Граничит с Октябрьским районом по реке Рпень, рокадной дороге, улице Усти-на-Лабее, Вокзальной улице, Рабочему спуску и реке Клязьме. Фрунзенскому району также подчинены микрорайоны Оргтруд и Лесной

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать вывод, что объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, организованные подъездные пути, что обеспечивает благоприятные условия для его эксплуатации.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Табл. 8.1

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2015 год		2016 год			
	июль	январь-июль	июнь	июль	июль (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-июль
ВВП ¹⁾	96,0	96,2	99,4	99,3	-0,1	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,8	109,4	100,4	100,5	-	103,9
Индекс промышленного производства ³⁾	95,3	97,0	101,7	99,7	-0,5	100,3
Обрабатывающие производства	92,9	95,1	101,6	98,5	-0,9	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	98,0	100,3	102,1	104,9	0,7	103,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	88,2	92,2	90,3	96,5	1,3	94,8
Ввод в действие жилых домов	94,0	113,1	106,8	104,1	-	92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,9 ⁵⁾	96,3 ⁵⁾	95,4	93,0	-0,6	94,7
Реальная заработная плата работников организаций, руб.	95,0	91,1 ⁵⁾	101,1	100,6 ⁶⁾	-0,2	100,0 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	33 901	33 234	38 447	36 525 ⁶⁾	-	35 824 ⁶⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3	-	5,4	5,3 ⁴⁾	5,6	-
Оборот розничной торговли	90,5	91,5	94,1	95,0	-0,1	94,4
Объем платных услуг населению	97,9 ⁵⁾	98,5 ⁵⁾	98,6	99,0	0,3	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,3	208,9	24,1	23,5	-	151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,7	109,1	16,0	16,2	-	99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	55,5	56,8	46,2	43,3	-	38,5
* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов 1) Оценка Минэкономразвития России 2) Март, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май - в % к декабрю предыдущего года. 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность. 4) Предварительные данные. 5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю. 6) Оценка						

Источник: www.economy.gov.ru.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, после роста на 0,3 %, м/м в июне вновь вышел в область отрицательных значений и составил -0,5 %, м/м. Снижение главным образом обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,9 %, м/м). Зафиксировано также снижение в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,5 %, м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост на 0,1 %, м/м.

Рекордными темпами продолжает показывать положительную динамику сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июле 2016 г. составил 0,7 %, м/м.

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в июле текущего года снизился по сравнению с июлем 2015 года на 3,5%, а с начала года снижение составило 5,2%. При этом, уже второй месяц после длительного снижения продолжается восстановительный прирост ввода жилых домов, который в отчетном месяце составил 4,1 % г/г (введено 5,7 млн. кв. м общей площади), в июне было 6,8% (6,8 млн. кв. м общей площади).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июле, по предварительным данным, снизилась на 0,2 % относительно июня (по уточненным данным в июне сезонно очищенное снижение составило 0,1 процента).

Инфляция²

В июле инфляция на потребительском рынке составила 0,5%, после 0,4% в июне. Главным фактором повышения инфляции в июле стала очередная индексация тарифов на коммунальные услуги, что внесло в инфляцию 0,37 п. п. (годом ранее – 0,59 п. п. в связи с более высоким уровнем индексации тарифов).

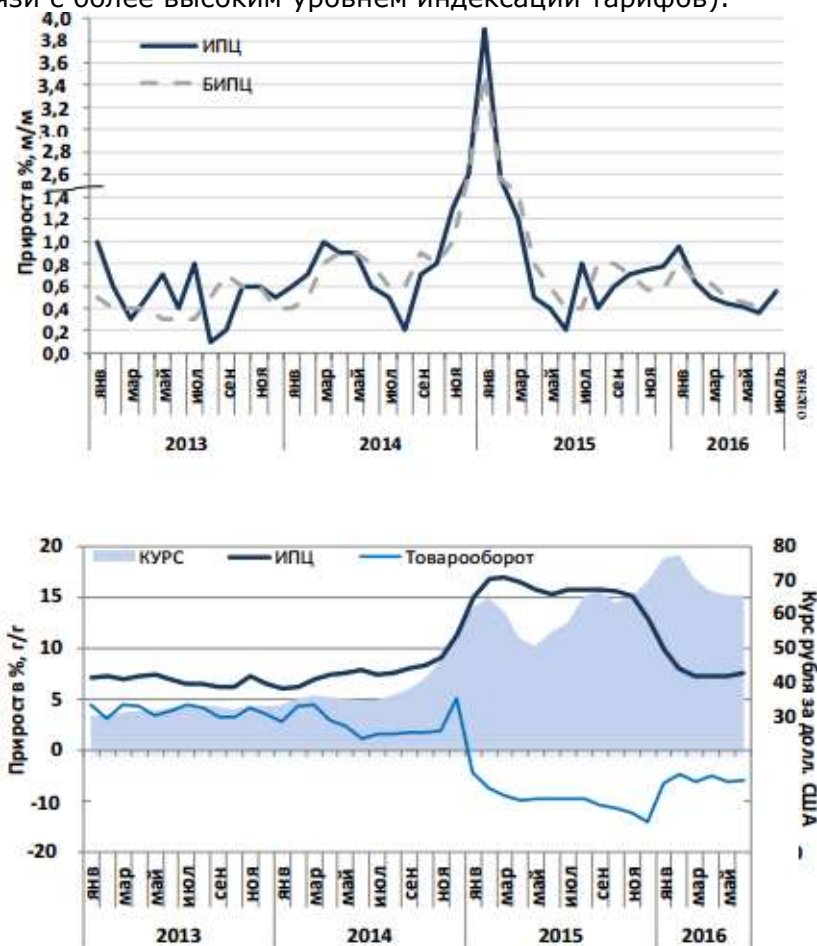


Рис. 8.1. Потребительская инфляция

Базовая инфляция, не учитывающая влияние сезонных и административных факторов, снижается третий месяц подряд - в июле до 0,3% с 0,5% в мае.

² Источник информации: файл «Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января-июля 2016 года» на сайте <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2016260801>

За годовой период инфляция в июле, как и ожидалось, вновь начала снижаться – до 7,2 % с 7,5 % в июне, при более низкой индексации тарифов инфраструктурного сектора в текущем году.

На услуги цены и тарифы в июле повысились до 1,7%. С начала года прирост составил 4,4% (годом ранее цены выросли на 8,0%). За годовой период рост цен замедлился до 6,5% с 7,9%, за счет более низкой индексации коммунальных услуг в текущем году.

На продовольственные товары в июле прирост цен нулевой вследствие сезонного удешевления плодоовощной продукции. За январь-июль прирост цен на 3,2% минимальный с 2006 года. За годовой период за счет низкой базы прошлого года рост цен набирает темп с апреля 2016 года – в июле рост цен ускорился до 6,5% с 6,2% в июне.

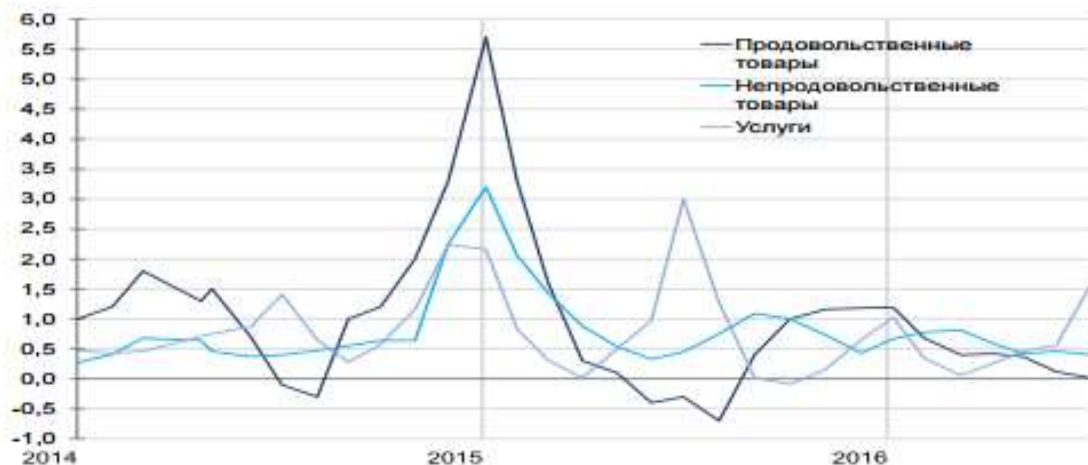


Рис. 8.2. Динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, м/м в %

С начала года прирост потребительских цен составил 3,9%, что на 5,5 п. п. ниже, чем год назад. Влияние роста цен основных группы товаров и услуг на инфляцию в июле представлено на диаграмме

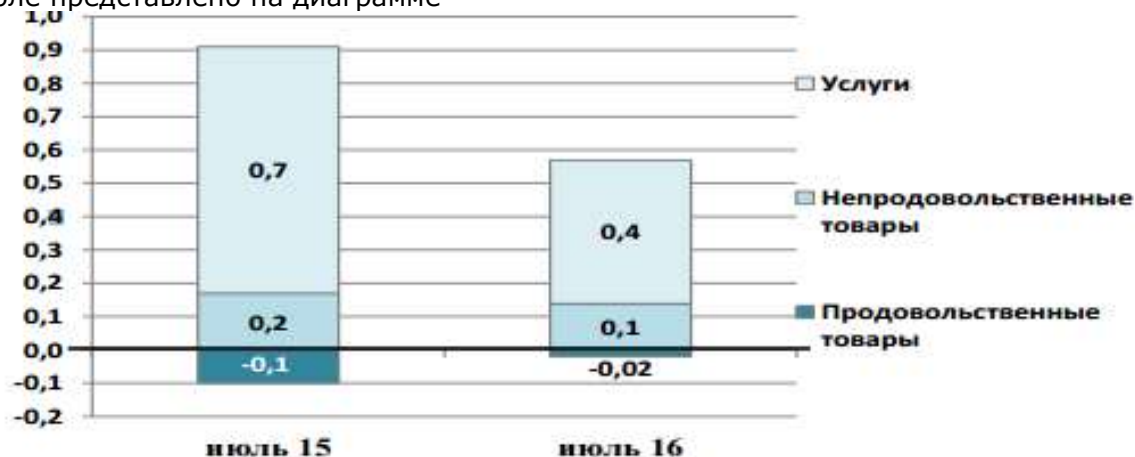


Рис. 8.3. Вклад в инфляцию основных групп товаров и услуг в п. п.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 8.2

Классификация рынков недвижимости

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

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов

(причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских зданий и сооружений на рынке продажи и аренды Москвы.

Вывод:

Согласно предоставленным документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные на земельном участке площадью 1 520,0 кв. м. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости, представляет собой нежилые помещения торгово-офисного назначения, расположенные на земельном участке под коммерческую застройку.

8.3. Анализ рынка земельных участков Владимирской области

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Площадь земельного участка

Градация площади земельных участков зависит от категории и вида разрешенного использования участка.

5. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

6. Местоположение

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше пятидесяти соток достаточно большая редкость для Московского региона, тогда как в отдаленных регионах, в том числе и Краснодарский и Ставропольский край наоборот наиболее чаще встречаются предложения около 50 соток и выше. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента. Но это, опять-таки, градация для земельных участков под ИЖС. Каждый вид разрешенного использования имеет свои «оптимальные» размеры.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 20-30%
- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Местоположение так же оказывает прямое влияние на стоимость земельных участков: земельные участки. Степень зависимости стоимости земельного участка от местоположения определяется категорией и видом разрешенного использования земельного участка. Для участков промышленного назначения не оказывает значительного влияния расположение черте города или пригороде.

На рынке недвижимости Владимира земельные участки под индивидуальное жилищное строительство характеризуются наибольшей волатильностью цен, что во многом обуславливается их слабой ликвидностью. В то же время этот же вид активов обладает наибольшим потенциалом для роста спроса, а, следовательно, и увеличения цен в период стабильной макроэкономической ситуации. Это в свою очередь обуславливается сравнительно слабым развитием организованной коттеджной застройки в предместьях города и увеличивающейся популярностью проживания в индивидуальных жилых домах.

В настоящий момент средняя стоимость земли для индивидуального жилищного строительства составляет около 35 тыс. руб. за сотку на удалении до 10 км. от административных границ города. Причем данная цена действительна для наделов, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями и круглогодичным подъездом. Отмечаемая средняя стоимость сотки земли примерно в два с половиной раза меньше, чем средняя стоимость квадратного метра жилплощади в квартире. По данным исследования портала Росриэлт средневзвешенный уровень цен в данном сегменте составил на начало октября 52 201 руб. за кв.м.

Вместе с тем устойчивый начальный уровень цен на рынке земли стартует от 25 тыс. руб. за сотку. В то время как отдельные предложения премиум класса достигают 50-60 тыс. рублей за сотку, что составляет порядка 6-7 млн. рублей за отдельно взятый

земельный участок в центре города. Эта цена вполне сопоставима со средней стоимостью индивидуального жилого дома во Владимире. Таковая по данным исследования портала Росриэлт составляла на начало октября 6 282 324 руб. за объект.

Для сравнения до кризиса средневзвешенная стоимость земли была в два раза выше и составляла 57000 руб. за сотку. Для сравнения стоимость квартир в кризис снизилась во Владимире лишь на 14-15%.

На этом фоне последний год во Владимире и предместьях отмечается повышение стоимости земли. Вследствие этого по итогам 2015 года общий прирост цен может составить 5-7%.

В целом же при благоприятном макроэкономическом фоне стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство будет увеличиваться антиинфляционными темпами в годовой амплитуде. Однако это будет касаться лишь наиболее ликвидных предложений на удалении не более чем в 30 км. от Владимира. Мало ликвидные земельные наделы без инженерных коммуникаций и на значительном удалении от города будут характеризоваться если не стабильностью то снижением цен

8.4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВЛАДИМИРА³

Владимирский рынок нежилых объектов, способных приносить доход владельцам, развит менее, нежели сектор жилья. Это объясняется тем, что нежилой фонд нуждается в значительных капиталовложениях на строительство, а большинство зданий в областном центре предназначено для промышленности и социальной сферы.

Вместе с тем, рынок Владимира является бесспорным лидером в регионе: здесь существует большое количество предложений купли-продажи, а также аренды. Они привлекают не только местных игроков, но и бизнес Москвы и Московской области. В городе пользуется спросом следующая коммерческая недвижимость: офисы, торговые здания, бизнес-центры и бизнес-парки, логистические складские сооружения.

Особую популярность имеют помещения торговли – в последнее время было введено в эксплуатацию множество крупных объектов этого типа. Офисный сегмент представлен, в первую очередь, площадями в бывших административных и производственных зданиях, с минимальными удобствами, но демократичными по стоимости.

Также в областном центре расположены здания для гостиниц и автосервисов, имеются складские мощности. Широко востребованы сооружения, предназначенные для компактных производств, предприятий малого и среднего бизнеса.

Торговая коммерческая недвижимость Владимира включает разнообразные варианты организации розничной и мелкооптовой продажи тех или иных видов продукции. В этот сегмент входят магазины, павильоны, а также объекты уличного ритейла. Ежемесячно выставляются на продажу и открываются для арендаторов десятки заведений.

Второй по популярности сегмент – офисы. Следует выделить два основных типа. Первый – отдельные участки в торговых центрах. Второй – специализированные комплексы, как правило, на территориях бывших промышленных зон и не действующих ныне научных институтов. Примером такого комплекса является бизнес-парк «Техника», который занимает нескольких бывших заводских корпусов непосредственно в деловом районе города.

В ряде случаев аренда офиса в областном центре предпочтительнее, чем покупка. Съем позволяет минимизировать инвестиционные риски как для расширяющегося, так и для нового бизнеса, особенно в сфере услуг.

Офисная коммерческая недвижимость во Владимире представлена преимущественно вариантами класса «В» и «С». К первым относятся реконструированные объекты с экономичной, но качественной отделкой и скромным инфраструктурным сопровождением. Ко вторым, более дешевым – помещения с ограниченной транспортной доступностью и скудной инфраструктурой.

К складскому сегменту относятся сооружения метражом от 10 тыс. м² и выше, их предназначение – хранение различных видов продукции. Этот сектор наименее развит,

³ Источник информации: СТК-Групп, ООО.

представлен преимущественно вариантами «С» и «D»-класса. К ним относятся производственные помещения или ангары с высотой потолков не более 4 м, утепленные и неутепленные. Отдельные из них оснащены пожарной сигнализацией, системами отопления и вентиляции.

Следует отметить низкую долю свободных площадей на рынке торговой и офисной коммерческой недвижимости Владимира.

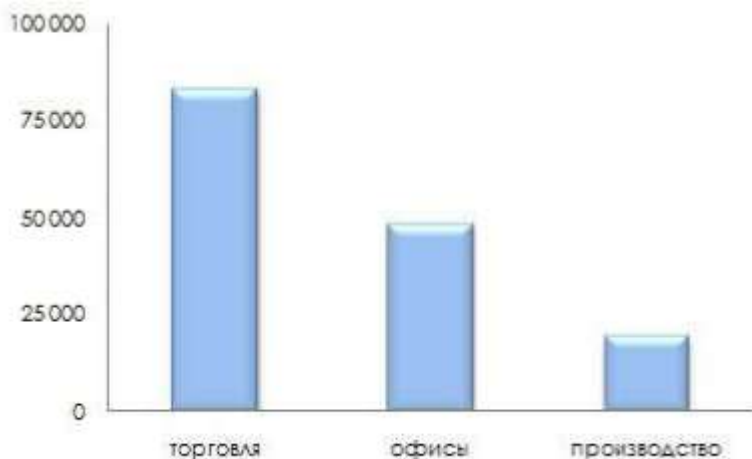


Рис. 8.4. Цена предложения на рынке коммерческой недвижимости Владимирской области, руб./кв. м

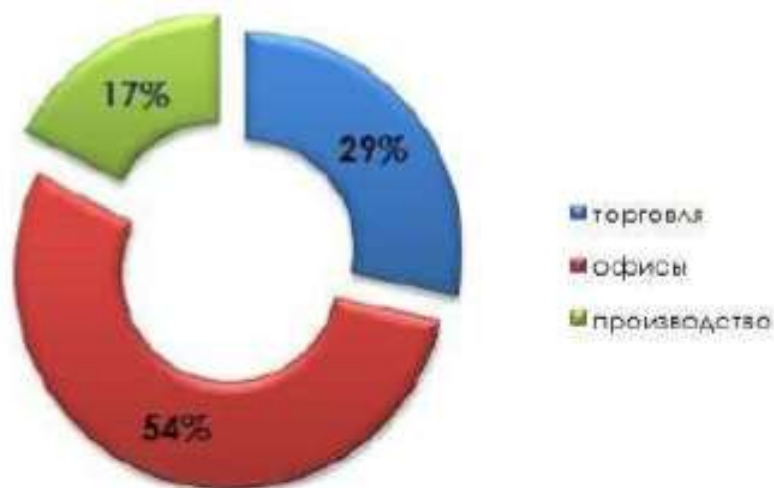


Рис. 8.5. Структура предложения по количеству объектов, %.

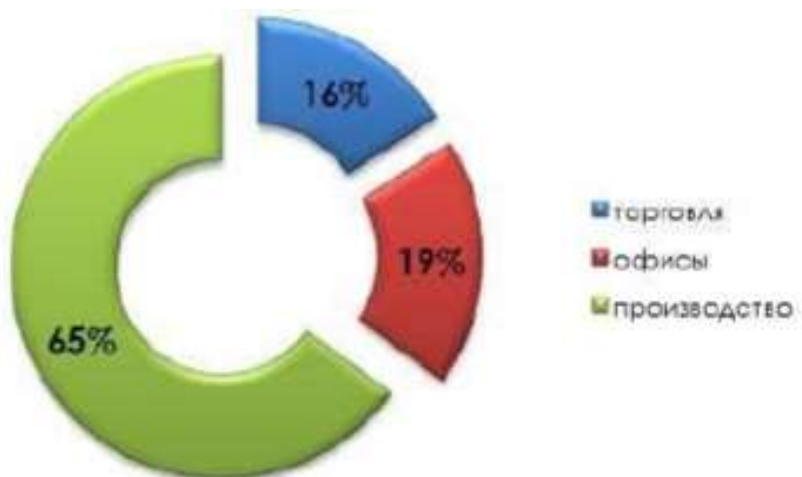


Рис. 8.6. Структура предложения по площади объектов, %.

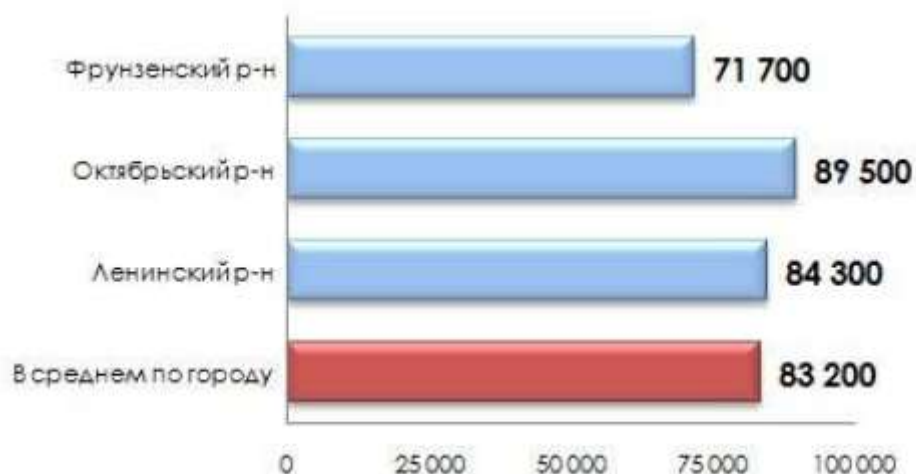


Рис. 8.7. Стоимость торговых объектов в зависимости от района города, руб.

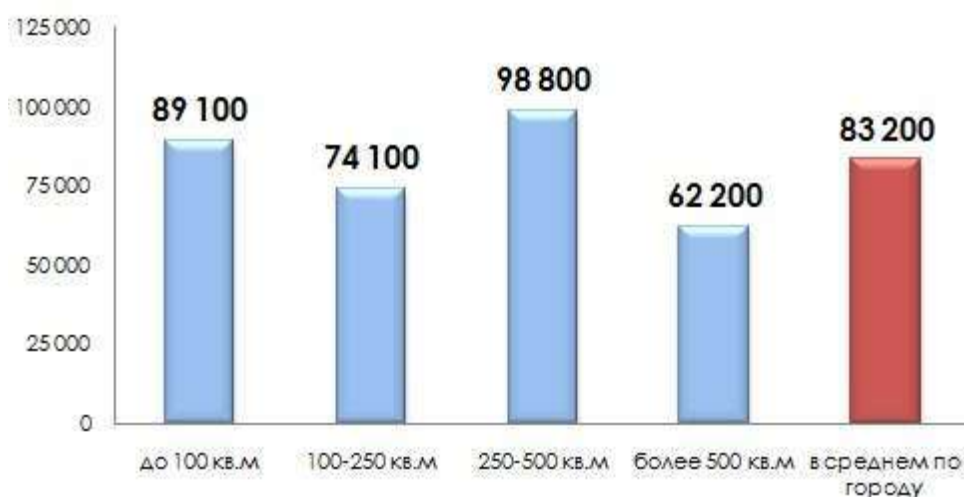


Рис. 8.8. Стоимость торговых объектов в зависимости от площади, руб.

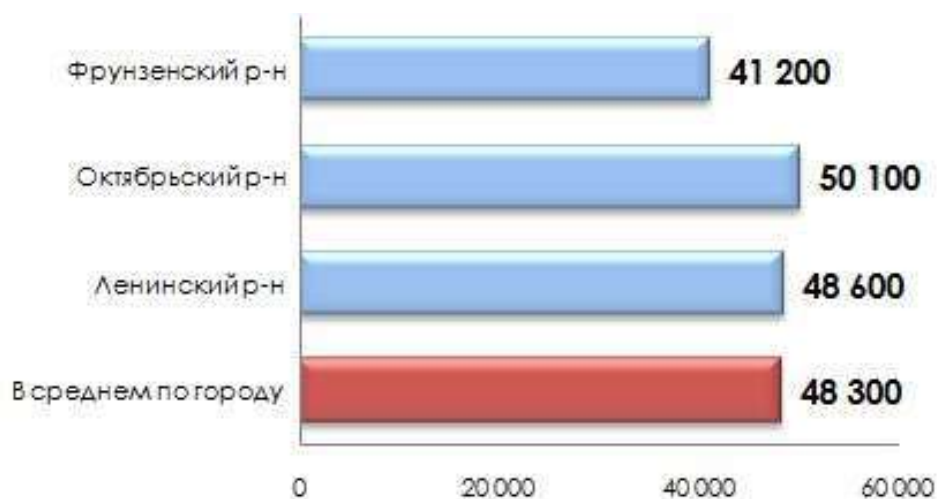


Рис. 8.9. Стоимость офисных объектов в зависимости от района города, руб.

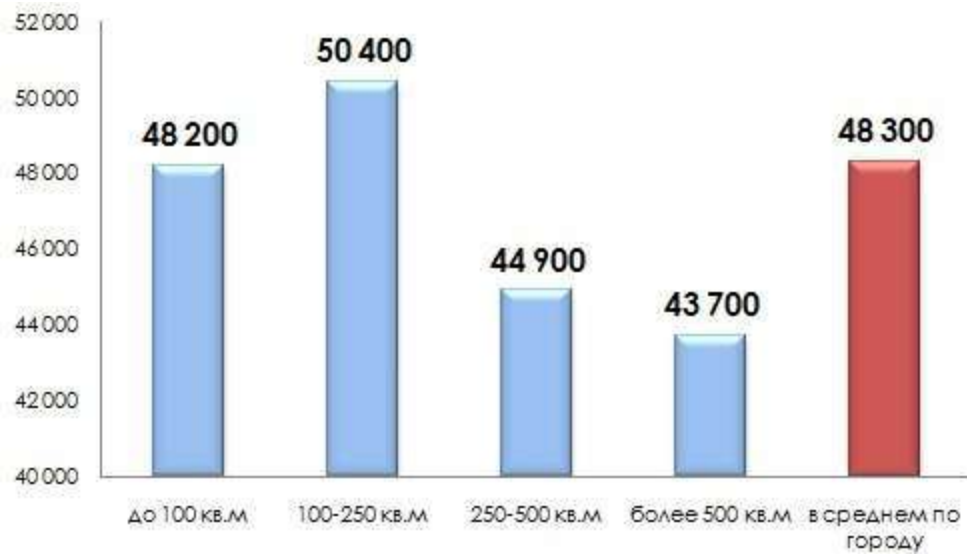


Рис. 8.10. Стоимость офисных объектов в зависимости от площади, руб.

8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов.

Табл. 8.3

При мониторинге рынка продажи земельных участков в различных районах г. Владимира были выявлены следующие предложения:

№	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Назначение	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник информации
1	г. Владимир, Ленинский р-н, ул. Лакина, 209	4 100	Под коммерческую застройку	10 990 000	2 680	http://mesto33.ru/sale-coutry/sale-lots/116/219218
2	г. Владимир, Ленинский р-н, ул. Толмачевская, 10	1 500	Под коммерческую застройку	4 900 000	3 267	https://rosrealt.ru/Vladimir/uchastok/345190
3	г. Владимир, Ленинский р-н, ул. Лакина/ ул. Семязинская	870	Под коммерческую застройку	2 000 000	2 299	http://www.vladimirhouse.ru/item/364925/
4	г. Владимир, Ленинский р-н, ул. Толмачевская, 10	1 500	Под коммерческую застройку	4 900 000	3 267	https://rosrealt.ru/Vladimir/uchastok/345190
5	г. Владимир, Собинский р-н, 166 км трассы М-7	5 600	Под коммерческую застройку	21 000 000	3 750	https://www.avito.ru/vladimir/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot_promnaznacheniya_688537701
6	г. Владимир, трасса М-7	1 600	Под коммерческую застройку	13 000 000	8 125	http://www.beboss.ru/kn/vladimir-obl/78490
7	г. Владимир, ул. Фатьянова	1 500	Под коммерческую застройку	7 100 000	4 733	http://mesto33.ru/sale-coutry/sale-lots/116/250003
8	г. Владимир, ул. Лакина, 209	4 100	Под коммерческую застройку	10 990 000	2 680	http://mesto33.ru/sale-coutry/sale-lots/116/219218
9	г. Владимир, ул. Лакина	870	Под коммерческую застройку	2 000 000	2 299	http://www.vladimirhouse.ru/item/364925/
10	г. Владимир, Октябрьский р-н	6 000	Под коммерческую застройку	66 000 000	11 000	http://ps33.ru/id/2914.html
11	г. Владимир, Ленинский р-н, ул. Собинская	2 500	Под коммерческую застройку	20 500 000	8 200	https://vladis.ru/catalog/view/225588
12	г. Владимир, Октябрьский р-н, проезд 5-й Тупиковый	850	Под коммерческую застройку	5 200 000	6 118	http://ul-praim.ru/zemelnye-uchastki-ulyanovsk/item/artem-a-41g-2.html
13	г. Владимир, Фрунзенский р-н, ул. Куйбышева	4 400	Под коммерческую застройку	49 500 000	11 250	https://vldm.realty.mail.ru/offer/sale-com-1099214331890314.html
14	г. Владимир, Фрунзенский р-н, ул. Добросельская	800	Под коммерческую застройку	5 000 000	6 250	https://vldm.realty.mail.ru/offer/sale-com-1099214331740840.html

Табл. 8.4

При мониторинге рынка продажи торгово-офисных помещений в различных районах г. Владимира были выявлены следующие предложения:

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб. с НДС	Цена, руб./кв. м с НДС	Источник информации
1	г. Владимир, Ленинский р-н, ул Тихонравова, 10Б	64,00	3 150 000	49 219	https://vladis.ru/catalog/view/230819
2	г. Владимир, Ленинский р-н, Верхняя Дуброва ул, 36а	60,00	3 750 000	62 500	https://vladis.ru/catalog/view/227663
3	г. Владимир, Октябрьский р-н, ул. Девическая, 15-Б	116,00	6 885 300	59 356	http://zдание.info/2696/object/21202
4	г. Владимир, Ленинский р-н, Дворянская ул, 10	591,00	45 000 000	76 142	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/prodayu-torgovoe-pomeschenie-dvoryanskaya-ul-advert573022158.html
5	г. Владимир, Ленинский р-н, ул. Ново-Ямская	580,00	35 000 000	60 345	http://mesto33.ru/sale-commercial/sale-commercial-other/114/248648
6	г. Владимир, Октябрьский р-н, ул. Горького	373,00	20 000 000	53 619	http://zдание.info/2696/object/21461
7	г. Владимир, Ленинский р-н, Дворянская ул, 10	591,00	45 000 000	76 142	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/prodayu-torgovoe-pomeschenie-dvoryanskaya-ul-advert573022158.html
8	г. Владимир, Ленинский р-н, ул. Чайковского	800,00	40 000 000	50 000	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_800_m_845221004
9	г. Владимир, Ленинский р-н, Верхняя Дуброва	204,00	21 000 000	102 941	http://mesto33.ru/sale-commercial/sale-commercial-other/114/248170
10	г. Владимир, Ленинский р-н, Верхняя Дуброва	580,00	35 000 000	60 345	http://mesto33.ru/sale-commercial/sale-commercial-other/114/248648
11	г. Владимир, Ленинский р-н, пр-т Ленина	640,00	74 000 000	115 625	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/prospekt-lenina-advert574329968.html
12	г. Владимир, Ленинский р-н, Нижняя Дуброва ул, 21А	850,00	110 000 000	129 412	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/prodayu-torgovoe-pomeschenie-nizhnaya-dubrova-ul-advert589800993.html
13	г. Владимир, Ленинский р-н, Верхняя Дуброва ул, 26	2 450,00	104 999 895	42 857	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/drugoe-prodam-verhnyaya-dubrova-advert608983951.html
14	г. Владимир, Октябрьский р-н, ул. Горького	373,00	20 000 000	53 619	http://zдание.info/2696/object/21461
15	г. Владимир, Ленинский р-н, ул Тихонравова, 10Б	197,00	14 000 000	71 066	http://zдание.info/2696/object/21389

Табл. 8.5

При мониторинге рынка аренды торгово-офисных помещений в различных районах г. Владимира были выявлены следующие предложения:

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м в год с учетом НДС	Источник
1	г. Владимир, Ленинский р-н, Верхняя Дуброва, 38ж	87	8 400	http://mesto33.ru/rent-commercial/rent-trade/134/217676
2	г. Владимир, Ленинский р-н, Верхняя Дуброва, 36а	41,4	7 826	https://vladis.ru/catalog/view/227779
3	г. Владимир, Октябрьский р-н, ул Дзержинского, 9	57	9 600	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_57_m_782103413
4	г. Владимир, Ленинский р-н, Верхняя Дуброва	60	7 000	https://vladis.ru/catalog/view/228595
5	г. Владимир, Ленинский р-н, Верхняя Дуброва	41	7 902	https://vladis.ru/catalog/view/227779
6	г. Владимир, Ленинский р-н, пр-т Строителей	90	6 000	https://vladis.ru/catalog/view/223802

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м в год с учетом НДС	Источник
7	г. Владимир, Ленинский р-н, ул. Институтский городок, д.3а	30	4 800	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_30_m_694564312
8	г. Владимир, Ленинский р-н, ул. Дзержинского, 9	108	6 000	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_108_m_803292919
9	г. Владимир, Ленинский р-н, ул. Дзержинского, 9	57	9 600	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_57_m_782103413
10	г. Владимир, Ленинский р-н, Федосеева д.5	442	7 059	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_442_m_841109847
11	г. Владимир, Ленинский р-н, Верхняя Дуброва, 38ж	87	8 400	http://mesto33.ru/rent-commercial/rent-trade/134/217676
12	г. Владимир, Ленинский р-н, ул. Тихонравова, дом 8	621	5 797	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_trts_granit_836915648
13	г. Владимир, Ленинский р-н, ул. Дворянская	441	6 000	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_441_m_728671506
14	г. Владимир, Ленинский р-н, перекопский городок 24	300	6 000	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_658882187

Выводы

Оценщиком были найдены предложения к продаже земельных участков и помещений торгово-офисного назначения, а также к аренде торгово-офисных помещений в различных районах г. Владимира, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеназванных объектов:

Табл. 8.6

Диапазон рыночной стоимости земельных участков 1 кв. м

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
800-6000	2 299	11 250	5 423

Табл. 8.7

Диапазон рыночной стоимости торгово-офисных помещений 1 кв. м в год

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
60-2450	42 857	129 412	70 879

Табл. 8.8

Диапазон арендных платежей торгово-офисных помещений 1 кв. м в год

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
30-621	4 800	9 600	7 170

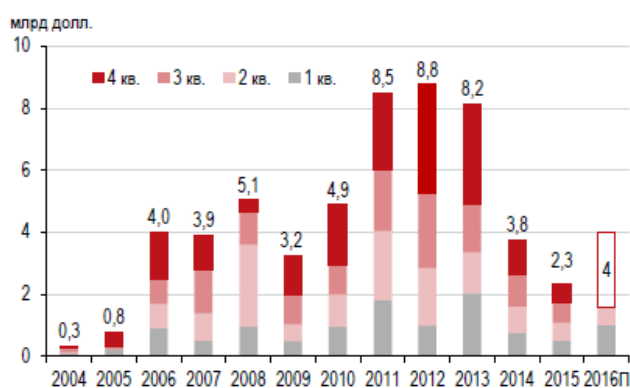
Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости и арендных ставок определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость/арендная ставка оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

8.6. Обзор рынка инвестиций в недвижимость России. I полугодие 2016⁴

По оценке компании JLL, во 2-м квартале 2016 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 565 млн долл., что эквивалентно показателю аналогичного периода прошлого года (578 млн долл.). Результат в целом за 1-е полугодие на 46% превысил значение аналогичного периода 2015 года и достиг 1,57 млрд долл. Хотя результаты референдума по выходу Великобритании из ЕС потенциально могут оказать негативное воздействие на настроения инвесторов, стабилизация на рынках недвижимости, укрепление рубля и общее экономическое восстановление являются сигналами к улучшению инвестиционной активности. По прогнозам экспертов JLL, объем инвестиций на российском рынке недвижимости в 2016 году может достичь 4 млрд долл., увеличившись на 74% по сравнению с предыдущим годом. Владимир Пантюшин, начальник отдела исследований компании JLL, комментирует: «Сейчас на рынке заметен рост интереса со стороны инвесторов после затишья 2015 года. Цены на недвижимость достаточно привлекательны, а стабильность финансовых рынков создает более комфортные условия для инвесторов. В отсутствие новых глобальных потрясений высока вероятность, что в этом году могут быть закрыты те сделки, которые были отложены с прошлого года».

Рис. 11. Динамика объемов инвестиций в России, млрд. долл.

Динамика инвестиций в недвижимость России, млрд долл.*



* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.

Инвесторы продолжают фокусироваться на рынке Москвы: доля столичных объектов в общем объеме сделок 2-го квартала составила 67% по сравнению с 75% годом ранее. Доля Санкт-Петербурга в объеме инвестиционных сделок в апреле-июне снизилась до 2% с 9% за аналогичный период 2015 года. «Доля инвестиционных сделок на рынке жилья в минувшем квартале выросла до рекордных значений и составила 45%, что объясняется высокой ликвидностью объектов данного сегмента по сравнению с коммерческой недвижимостью, – комментирует Евгений Семенов, Региональный директор и Офисная 39,5% Торговая 19,3% МФК 15,1% Гостиничная 0,9% Жилая 3,9% Складская 21,2% Офисная 57,5% Торговая 8,3% Гостиничная 9,0% Жилая 16,1% Складская 9,1% руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL. – В частности, среди крупнейших транзакций стоит отметить приобретение АИЖК апартаментов в проекте Match Point. АИЖК планирует приобрести еще ряд проектов до конца года. Также был замечен всплеск интереса к активам в торговом и гостиничном секторах». Доля иностранных инвесторов в общем объеме сделок за 2-й квартал 2016 года составила около 4%, повторив значение аналогичного периода предыдущего года, а в целом за полугодие показатель сократился до 11% по сравнению с 18% за первые шесть месяцев 2015 года. Тем не менее, иностранные инвесторы продолжают активно участвовать в переговорах о покупке недвижимости. Ставки капитализации остались неизменными во 2-м квартале 2016 года.

⁴ Источник информации:

http://www.1rre.ru/upload/iblock/68a/analitics_investment_market_30_06_2016_110048.pdf

Максимальные ставки капитализации в Москве составили 10,5% и 10,75% для офисных и торговых центров соответственно и 12,0% для складских комплексов; в Санкт-Петербурге – 11,5% и 11,25% для офисных и торговых центров соответственно и 13,5% для складских комплексов.

Рис. 12. Структура инвестиций в недвижимость России по сегментам



8.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость оцениваемых объектов недвижимости

8.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- наличие/отсутствие улучшений;
- условие торга;
- вид передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- местоположение;
- общая площадь;
- категория и вид разрешенного использования земельного участка;
- наличие коммуникаций.

1. Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советует принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Размер затрат на снос или на строительство определяется исходя из конкретных ситуаций, каких либо общих диапазонов снижения стоимости на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке, как правило, не выделяются. Это связано с тем, что вариации возможных вариантов застройки земельных участков, может исчисляться сотнями. Поэтому, размер поправки на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке определяется для каждого конкретного случая индивидуально с указанием источника информации.

2. Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

3. Факт сделки (уторгование)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Корректировка на торг была принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород 2016 под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 8.9

Размер поправки на торг

Скидка на торг	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород 2016 под редакцией Лейфера Л.А.

4. Вид передаваемых прав

Согласно действующему земельному законодательству (Земельный кодекс РФ) на земельные участки выделяют следующие возможные виды прав правообладателей:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды (долгосрочное или краткосрочное);
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Четыре из указанных видов прав – право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитут – являются вещными правами (ст. 216 ГК РФ), а право аренды и безвозмездного срочного пользования земельным участком – так называемыми обязательственными правами.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участков определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Наиболее распространённое соотношение передаваемых прав, которые приходится сравнивать на практике это право долгосрочной аренды или право краткосрочной с правами собственности. В справочнике: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород 2016 под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки приведены соотношения удельной стоимости земельных участков, принадлежащие правообладателям на праве долгосрочной аренды к удельной стоимости земельных участков, принадлежащие правообладателям на праве собственности. Данные представлены в следующей таблице.

Табл. 8.10

Размер поправки на вид передаваемых прав

Наименование показателя	Значение
Земельные участки под офисно-торговую застройку	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород 2016 под редакцией Лейфера Л.А.

5. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

6. Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

7. Местоположение объекта

Фактор местоположения имеет решающее значение, особенно для объектов коммерческого назначения.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

В рамках данного отчета Оценщиком использовались аналитические данные⁵. Корректирующие коэффициенты применяются согласно расположению объектов по районам города.

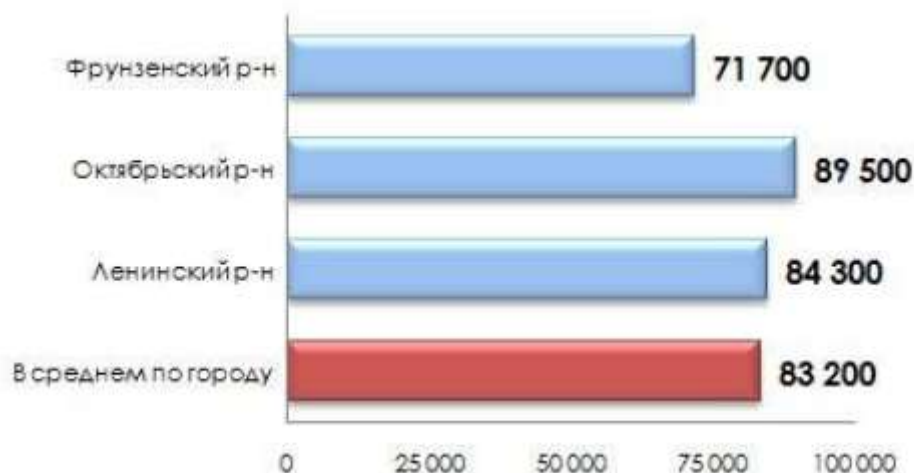


Рис. 8.13. Стоимость торговых объектов в зависимости от района города, руб.

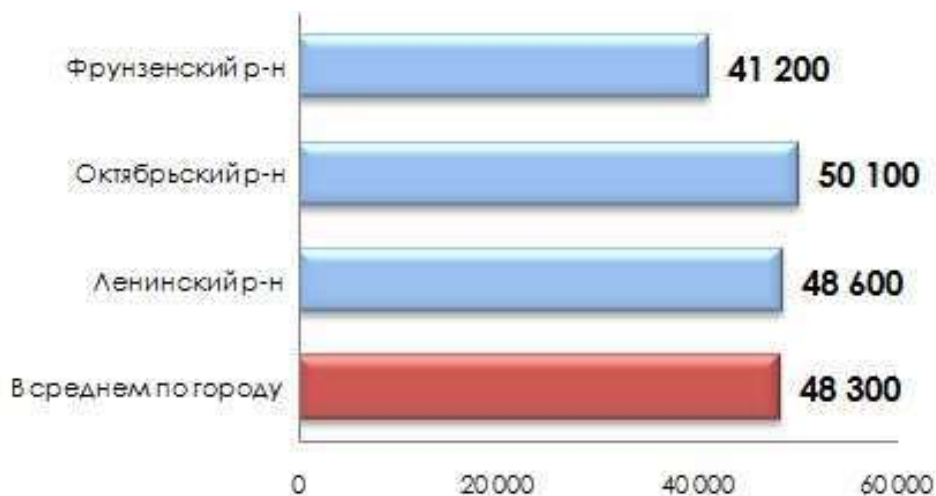


Рис. 8.14. Стоимость офисных объектов в зависимости от района города, руб.

8. Категория и вид разрешенного использования земельного участка

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие категории и виды разрешенного использования земельных участков:

1. Категории земель:

- ✓ земли населенных пунктов;
- ✓ земли промышленности и иного назначения;
- ✓ земли особо охраняемых территорий;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли запаса.

2. Виды разрешенного использования:

- ✓ под индивидуальное жилищное строительство;

⁵ Источник информации: СТК-Групп, ООО.

- ✓ под коттеджное строительство;
- ✓ под многоэтажное или малоэтажное жилищное строительство;
- ✓ под загородные дома и резиденции;
- ✓ под садово-огородническое хозяйство;
- ✓ под фермерское хозяйство;
- ✓ под административно-производственные цели;
- ✓ прочее.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

При необходимости внесения корректировки по данному параметру, размер корректировки определяется путем анализа рынка, общения с экспертами.

9. Площадь объекта

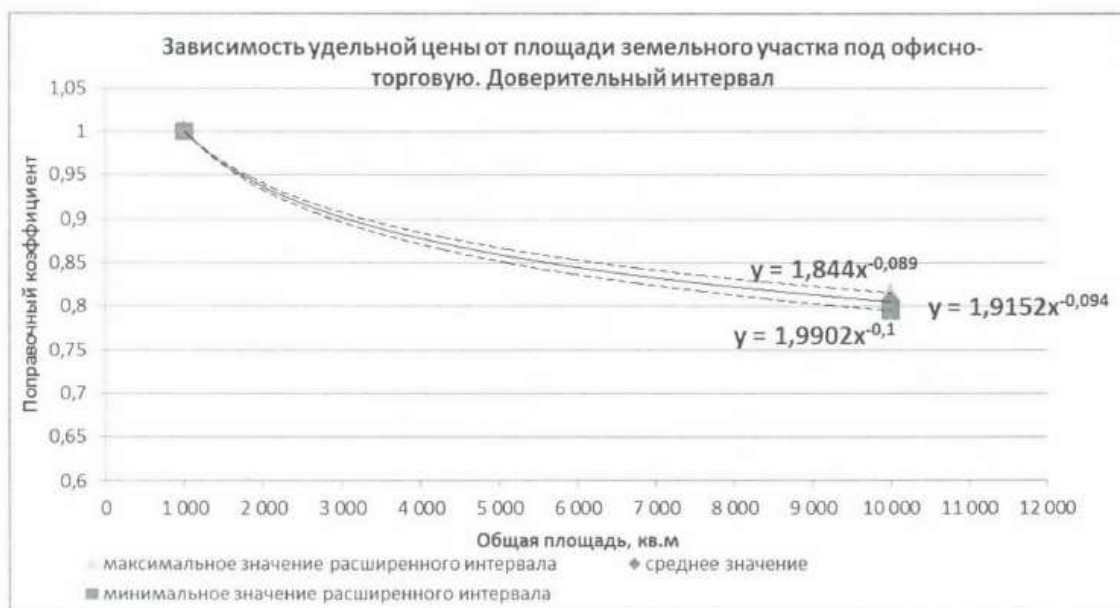
На рынке земельных участков прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м земельных участков в зависимости от общей площади: чем больше площадь участка, тем меньше удельная цена 1 кв.м общей площади.

Корректировка на площадь была принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород 2016 под редакцией Лейфера Л.А.

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
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	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород 2016 под редакцией Лейфера Л.А.

На основании вышеприведенной таблицы, была построена корреляционно-регрессионная зависимость величины корректировки от площади для земельных участков.



Эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$y = 1,9152(x)^{-0,094},$$

где:

y – коэффициент корректировки;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \frac{Y_{00}}{Y_{0A}} - 1$$

где

K_{Π} – размер корректировки на площадь

Y_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь земельного участка для объекта оценки, руб.;

Y_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь земельного участка для объекта-аналога, руб.

10.Наличие коммуникаций

Согласно данным сборника рыночных корректировок «СРК-2015» (стр. 37) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, различия в стоимости участка с коммуникациями, расположенными в его пределах, и стоимости участка с коммуникациями, проведенными по его границе, не выявлены. Данная информация определена на основе рынка земельных участков коммерческого назначения на территории г. Москвы, г. С.-Петербурга и г. Екатеринбурга.

Учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок и аналоги расположены в городских зонах, Оценщик допускает возможность использования информации из данного сборника, проецируя её на менее крупные города, к тому же она носит относительный характер и не отражает уровня цен.

11.Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода

8.7.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости

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

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

1. Местоположение объекта

Фактор местоположения имеет решающее значение, особенно для объектов коммерческого назначения.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

Оценщик исходит из допущения, что цена объекта коммерческой недвижимости г. Владимир находится в прямо пропорциональной зависимости от стоимости

земельного участка под ним. На основании данного исследования и принятого допущения, размер корректировок на местоположение объектов коммерческого назначения принят на основании аналитических данных, представленных в п. 8.3.

«Анализ рынка земельных участков Владимирской области». Корректирующие коэффициенты применяются согласно расположению объектов по районам города.

2. Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит объект недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением.

Табл. 8.11

Экспертные оценки поправочного коэффициента на линию застройки

Показатель	Для крупной улицы	Для второстепенной улицы
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,87
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том II. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016

3. Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Корректировка на торг была принята согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016, Том II. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016 как среднее значение приведенного диапазона для активного рынка.

Табл. 8.12

Размер поправки торг

Наименование показателя	Значение
Цены предложений	10,2%
Арендные ставки	8,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том II. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016

5. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

6. Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

7. Площадь объекта

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м помещений в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Корректировка на площадь была принята согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016, Том II. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016.

Табл. 8.13

Корректировки на площадь для цен продаж

ОА/ОО	<100 КВ.М	100-250 КВ.М	250-500 КВ.М	500-750 КВ.М	750-1000 КВ.М	1000- 1500 КВ.М	1500- 2000 КВ.М	>2000 КВ.М
<100 КВ.М	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
100-250 КВ.М	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500 КВ.М	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750 КВ.М	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000 КВ.М	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1000-1500 КВ.М	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000 КВ.М	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000 КВ.М	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том II. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016

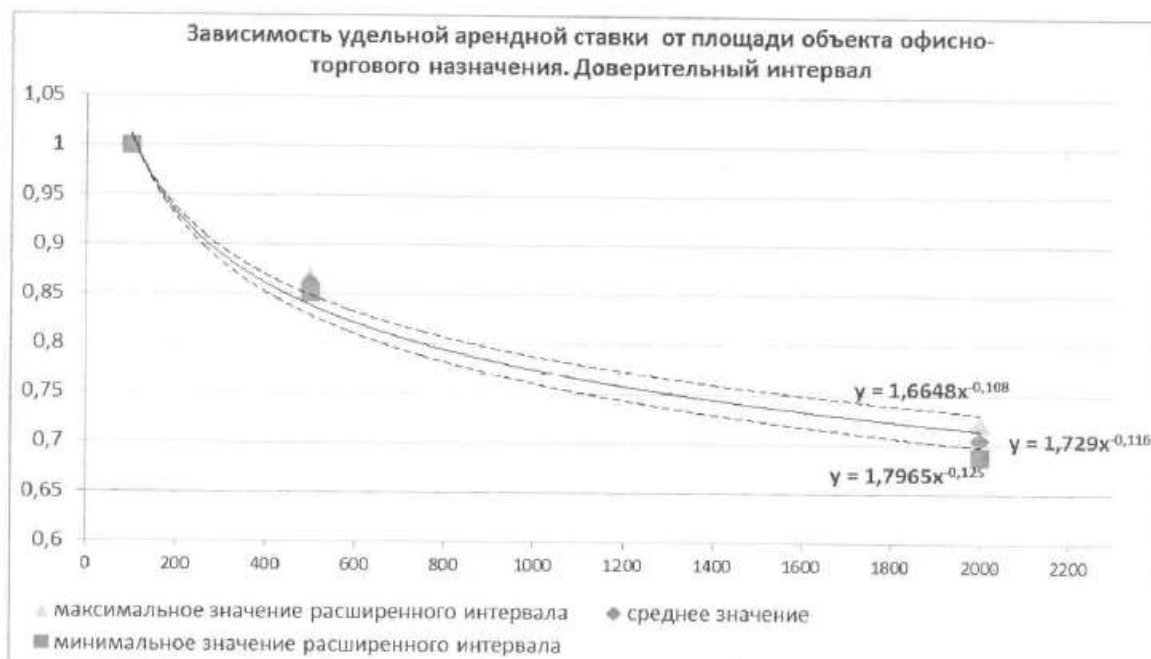
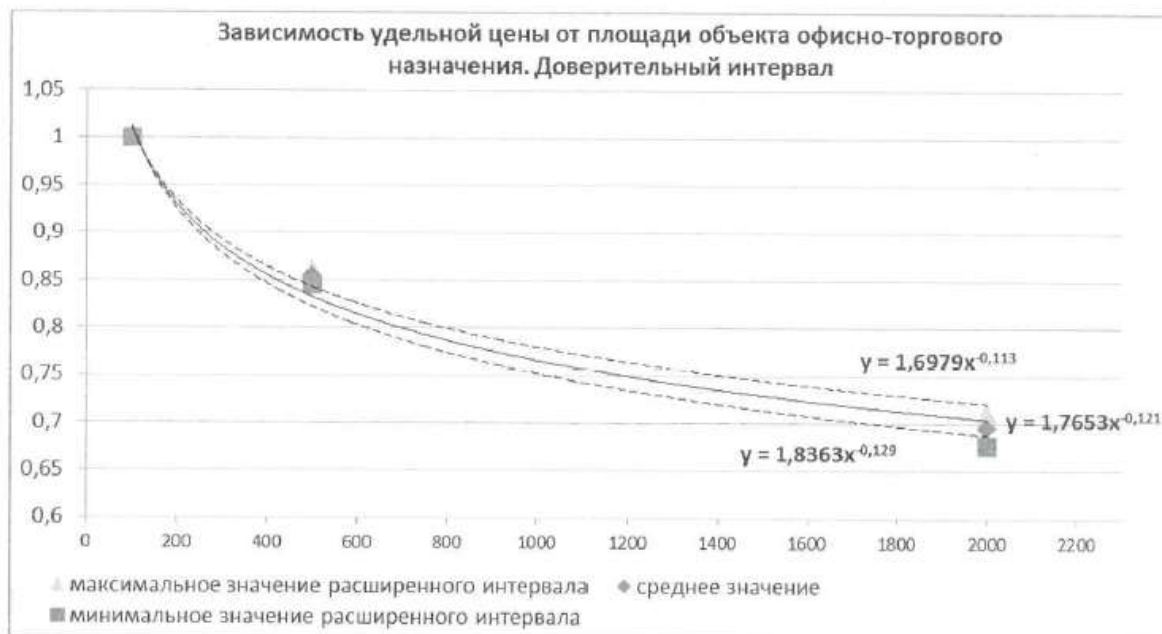
Табл. 8.14

Корректировки на площадь для арендных ставок

ОА/ОО	<100 КВ.М	100-250 КВ.М	250-500 КВ.М	500-750 КВ.М	750-1000 КВ.М	1000- 1500 КВ.М	1500- 2000 КВ.М	>2000 КВ.М
<100 КВ.М	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
100-250 КВ.М	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
250-500 КВ.М	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
500-750 КВ.М	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
750-1000 КВ.М	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
1000- 1500 КВ.М	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500- 2000 КВ.М	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000 КВ.М	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том II. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016

На основании вышеприведенных таблиц, были построены корреляционно-регрессионные зависимости величины корректировки от площади для объектов офисно-торгового назначения.



Эти зависимости описывают следующие уравнения:

$y = 1,7653(x)^{-0,121}$ (зависимость цен продаж),
 $y = 1,729(x)^{-0,116}$ (зависимость арендных ставок),

где:

y – коэффициент корректировки;

x – площадь объекта, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \frac{Y_{00}}{Y_{0A}} - 1$$

где

K_{Π} – размер корректировки на площадь

Y_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь для объекта оценки;

Y_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь для объекта-аналога.

8. Этаж расположения

Табл. 8.15

Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения

ПОКАЗАТЕЛЬ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ДОВЕРИТЕЛЬНЫЙ ИНТЕРВАЛ	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Арендные ставки			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том II. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016

9. Наличие отдельного входа

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие⁶:

- ✓ местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- ✓ важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- ✓ влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- ✓ внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

Табл. 8.16

Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа

ПОКАЗАТЕЛЬ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ДОВЕРИТЕЛЬНЫЙ ИНТЕРВАЛ	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том II. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016

10. Техническое состояние объекта

В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные Справочника оценщика недвижимости. Т. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы / Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Издание 4-е, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

⁶ «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера 2016 г.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом охарактеризовать уровень отделки можно с учетом приведенной выше таблицей:

- без отделки;
- требует косметического ремонта;
- среднее состояние (стандартный ремонт);
- отделка «люкс».

На основании вышеприведенной градации отделки помещения была сформированная табличная матрица коэффициентов уровня отделки оцениваемого объекта и аналога.

Табл. 8.17

Матрица состояния отделки для цен офисно-торговых объектов

ОО/ОА	Без отделки	Требует косметического ремонта	Стандартный ремонт	Люкс
Без отделки /Требует капитального ремонта	1	0,93	0,79	0,65
Требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
Стандартный ремонт	1,26	1,17	1	0,82
Люкс	1,54	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том II. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016

Табл. 8.18

Матрица состояния отделки для арендных ставок офисно-торговых объектов

ОО/ОА	Без отделки	Требует косметического ремонта	Стандартный ремонт	Люкс
Без отделки /Требует капитального ремонта	1	0,91	0,78	0,64
Требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
Стандартный ремонт	1,28	1,17	1	0,82
Люкс	1,57	1,43	1,23	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том II. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016

11.Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8.8. Оценка ликвидности

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

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

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применяется следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Табл. 8.19

Показатель ликвидности в зависимости от срока реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: www.ocenchik.ru (Ассоциация Российских Банков, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»).

Местонахождение объекта оценки обладает средней инвестиционной привлекательностью.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данный объект оценки имеет показатель ликвидности средний, срок реализации объекта оценки более 6 месяцев.

8.9. Этапы проведения оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования нежилых помещений

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта ННЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом ННЭИ.

Анализ ННЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа ННЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу ННЭИ объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками Объект может рассматриваться как здание торгового назначения.

Местоположение Объекта характеризуется не высокой инвестиционной привлекательностью.

По совокупности своих потребительских качеств оцениваемый Объект, в своем текущем состоянии, представляет собой рыночный актив с приемлемым уровнем коммерческого потенциала (как при возможной продаже, так и при аренде).

Положительные характеристики Объекта:

- местоположение привлекательно;
- хорошая транспортная доступность;
- наличие подвода инженерных коммуникаций.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Рассматриваемый земельный участок предназначен под коммерческую застройку.

Физическая возможность

Рассматриваемый застроенный земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть вариант возведения торгового здания.

Строительство жилой застройки также возможно, так как участок принадлежит к категории земель населенных пунктов. Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность

Земельный участок находится в г. Владимир. Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе (см. анализ рынка недвижимости в Отчете) показывает, что вариант строительства торгового здания является наиболее предпочтительным. Анализ местоположения объекта также свидетельствует о предпочтительности варианта строительства нежилого здания торгово-офисного назначения. С точки зрения рынка, это говорит об экономической целесообразности реализации проекта строительства здания магазина.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает, соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - под размещение нежилого здания торгово-офисного назначения, что соответствует характеру имеющейся застройки.

8.11. Подходы к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход (*cost approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода по причине, изложенной далее.

В соответствии с п.24 ФСО№7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Поскольку объектом оценки выступает нежилые помещения, следовательно Оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода в данном отчете.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход 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.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости улучшений, входящих в состав объекта оценки.

Расчет права на земельный участок был проведен методом сравнения продаж. В первую очередь это связано с возможностью адекватно определить величину рыночной стоимости из-за достаточного количества предложений размещенных в открытых источниках сети интернет.

Доходный подход (*income approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится

прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доход, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Рынок аренды торговой недвижимости данного региона развит. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет величины рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки в рамках доходного подхода не проводился. Это связано с тем фактом, что Оценщик не может достоверно спрогнозировать доходы от использования земельного участка из-за отсутствия достаточного количества предложений, размещенных в открытых источниках.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

9.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, и документах государственной регистрации прав на землю.

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Подходы к оценке земли

Кадастровая и единичная оценки земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации.

Для оценки используются следующие методы:

Табл. 9.1

Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	Определение стоимости:	Метод затруднен в

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	использовании - «непрозрачность» и «недоверие» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверие» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

Источник информации: методическая литература.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами (ст. 14).

Для целей данного Отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка при помощи **метода сравнения продаж**.

При выборе аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка как свободного, основными критериями выбора аналогов являлись:

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;
- местоположение.

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

Для земельных участков в зависимости от площади и др. факторов применяются различные единицы сравнения – кв. м, сотка, гектар. При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м земельного участка.

Выводы: для оценки стоимости земельного участка Оценщиком обоснован и выбран:

- метод сравнения продаж. Единица сравнения – кв. м.

Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим факторам:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;

- вид разрешенного использования (под коммерческую застройку);
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

Из представленной ранее в главе 8 «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость» выборки продаж земельных участков были выбраны в качестве аналогов наиболее сопоставимые по местоположению земельные участки.

Описание выбранных объектов-аналогов земельного участка представлено в таблице ниже:

Табл. 9.2

Описание выбранных объектов-аналогов земельных участков

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Содержание административно-управленческого здания	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Передаваемые права	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Регион	Владимирская область	Владимирская область	Владимирская область	Владимирская область
Город	г. Владимир	г. Владимир	г. Владимир	г. Владимир
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Адрес	ул. Студеная гора, 44а	ул. Лакина, 209	ул. Толмачевская, 10	ул. Лакина/ ул. Семязинская
Площадь земельных участков, кв. м	1 520,0	4 100	1 500	870
Коммуникации	Все коммуникации	Возможны к подключению	Возможны к подключению	Возможны к подключению
Имеющиеся улучшения земельного участка	Условно свободен	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.		10 990 000	4 900 000	2 000 000
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Источник информации		http://mesto33.ru/sale-coutry/sale-lots/116/219218	https://rosrealt.ru/Vladimir/uchastok/345190	http://www.vladimirhouse.ru/item/364925/
Цена предложения, руб./кв. м		2 680	3 267	2 299
Дата предложения	22.09.2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Комментарии к объявлениям/результаты телефонных переговоров	-	Информация о площади ЗУ, виде разрешенного использования, виде передаваемых прав на ЗУ, а также наличии коммуникаций и улучшений, стоимости уточнена в результате телефонных переговоров	Информация о площади ЗУ, виде разрешенного использования, виде передаваемых прав на ЗУ, а также наличии коммуникаций и улучшений, стоимости уточнена в результате телефонных переговоров	Информация о площади ЗУ, виде разрешенного использования, виде передаваемых прав на ЗУ, а также наличии коммуникаций и улучшений, стоимости уточнена в результате телефонных переговоров

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса.

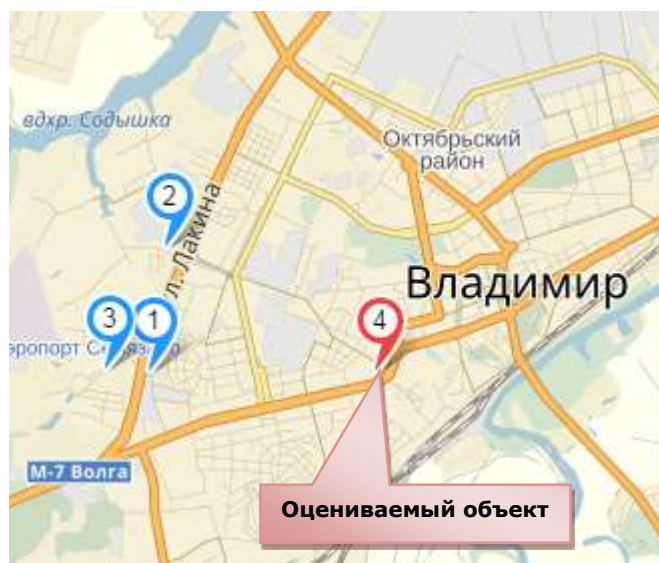


Рис. 9.1. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Владимир

Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в таблице ниже:

Табл. 9.3

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м		2 680	3 267	2 299
Передаваемые права	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Поправка на передаваемые права		-14,0%	-14,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на передаваемые права, руб./кв. м		2 305	2 810	2 299
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на условия финансирования, руб./кв. м		2 305	2 810	2 299
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на условия продажи, руб./кв.м		2 305	2 810	2 299
Дата предложения	22.09.2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка на дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на дату предложения, руб./кв.м		2 305	2 810	2 299
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на торг		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Цена после внесения поправки на торг, руб./кв. м		2 081	2 537	2 076
Регион	Владимирская область	Владимирская область	Владимирская область	Владимирская область
Город	г. Владимир	г. Владимир	г. Владимир	г. Владимир
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Местоположение	ул. Студеная гора, 44а	ул. Лакина, 209	ул. Толмачевская, 10	ул. Лакина/ ул. Семязинская
Поправка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на местоположение, руб./кв. м		2 081	2 537	2 076
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Возможны к подключению	Возможны к подключению	Возможны к подключению

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Поправка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на наличие коммуникаций, руб./кв. м		2 081	2 537	2 076
Площадь, кв.м	1 520,0	4 100	1 500	870
Поправка на площадь		9,8%	-0,1%	-5,1%
Цена после внесения поправки на площадь, руб./кв. м		2 285	2 534	1 970
ВРИ	Содержание административно-управленческого здания	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Поправка на ВРИ		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на ВРИ, руб./кв. м		2 285	2 534	1 970
Цена после внесения поправок, руб./кв. м		2 285	2 534	1 970
Общая валовая коррекция		33,5%	23,8%	14,8%
Коэффициент весомости		0,267684	0,334951	0,397365
Коэффициент вариации ряда	10,2%			
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	2 243			
Площадь земельного участка, кв. м	1 520			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.	3 409 360			

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе метода сравнения продаж средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Значение коэффициента вариации, находится на уровне 10,2% (средняя изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок:

1. Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

2. Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов №1 - №3 и оцениваемого земельного участка одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

3. Дата предложения (изменение цен во времени)

Дата проведения оценки – 22.09.2016 г. Объекты-аналоги №1 - №3 актуальны на дату оценки. Учитывая вышеизложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

4. Разница между ценой предложения и ценой сделки

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята поправка на торг в размере -9,7%.

5. Корректировка на вид права

Объект оценки и объект-аналог №3 находятся в долгосрочной аренде. Объекты-аналоги №1 и №2 находятся в собственности. Необходимо внести корректировку для объектов-аналогов №1 и №2.

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к объектам-аналогам №1 и №2 принята поправка в размере 14,0% ($=0,86/1-1$).

6. Вид разрешенного использования

Оцениваемый земельный участок предназначен под коммерческую застройку, как и объекты-аналоги, корректировка не вводится.

7. Корректировка на величину земельного участка

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.

Корректировка на площадь земельного участка была принята на основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Расчет величины корректировки на площадь земельного участка приведен в таблице ниже.

Табл. 9.4

Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	1 520,0	4 100,0	1 500,0	870,0
Расчетное значение	0,9619	0,8762	0,9631	1,0137
Величина корректировки, %		9,8%	-0,1%	-5,1%

Источник информации: расчеты Оценщика

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость права аренды на земельный участок, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

**3 409 360 (Три миллиона четыреста девять тысяч триста шестьдесят) рублей
с учетом НДС**

**2 889 288 (Два миллиона восемьсот восемьдесят девять тысяч двести
восемьдесят восемь) рублей без учета НДС**

9.1.2. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений

Оцениваемые помещения представляют собой блоки (1 блок – 84,3 кв. м, 2 блок – 646,9 кв. м, 3 блок – 25,9 кв. м, 4 блок – 58,2 кв. м, 5 блок – 45,0 кв. м, 6 блок – 239,5 кв. м и 7 блок – 493,0 кв. м). На первом этапе был произведен расчет рыночной стоимости сравнительным и доходным подходом для блоков общей площадью 84,3 кв. м и 646,9 кв. м.

На следующем этапе расчета путем применения корректировок на площадь, на этаж расположения, на наличие отдельного входа и на назначение (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к полученной стоимости для блоков общей площадью 84,3 кв. м и 646,9 кв. м определяется рыночная стоимость для остальных оцениваемых блоков

9.1.2.1. Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений;
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}, \quad (\Phi\text{-ла } 9.1)$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;
- K – количество аналогов;
- V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
- α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^K \alpha_i = 1$. (Ф-ла 9.2)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}, \text{ (Ф-ла 9.3)}$$

где:

- P_i – цена i -го объекта-аналога;
- N – количество ценообразующих факторов;
- D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

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

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж.

9.1.2.2. Расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 84,3 кв. м

Оцениваемые помещения площадью до 300 кв. м включают в себя собой блоки площадью от 25,9 до 239,5 кв. м.

На первом этапе был произведен расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 84,3 кв. м.

В результате исследования рынка и сбора информации о предложениях по продаже объектов, расположенных в месте (вблизи) расположения объекта оценки (выборка предлагаемых на рынке объектов представлена в главе 8 «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость» с использованием Internet-ресурса), были получены данные о выставленных на продажу объектах.

В качестве аналогов были выбраны объекты, имеющие наиболее сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.

Табл. 9.5

Описание объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Имущественные права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Регион	Владимирская область	Владимирская область	Владимирская область	Владимирская область
Город	г. Владимир	г. Владимир	г. Владимир	г. Владимир
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Октябрьский
Адрес	ул. Студеная гора, 44а	ул Тихонравова, 10Б	Верхняя Дуброва ул, 36а	ул. Девическая, 15-Б
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальная	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Общая площадь, кв. м	84,30	64,00	60,00	116,00
Тип здания	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Хорошее	Хорошее
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Цена предложения, руб. с НДС		3 150 000	3 750 000	6 885 300
Источник информации		https://vladis.ru/catalog/view/230819	https://vladis.ru/catalog/view/227663	http://zдание.info/2696/object/21202
Дата предложения	22.09.2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения, руб./кв.м		49 219	62 500	59 356

Источник информации: составлено Оценщиком

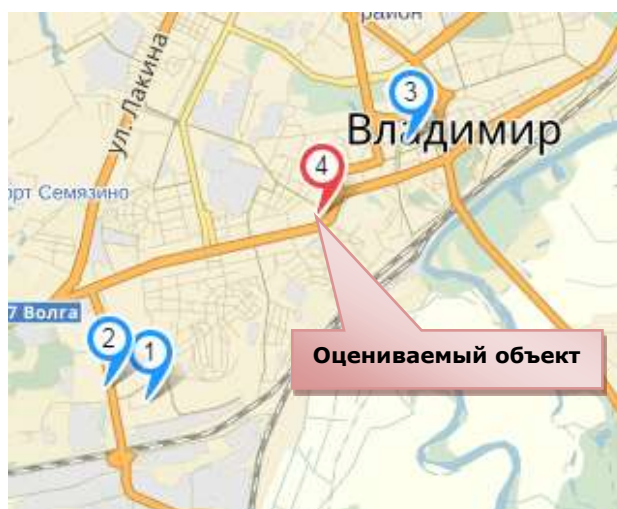


Рис. 9.2. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Владимир

Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Табл. 9.6

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений торгово-офисного назначения общей площадью 84,3 кв. м сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб. с НДС		3 150 000	3 750 000	6 885 300
Цена предложения, руб./кв.м		49 219	62 500	59 356
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена, руб.		44 199	56 125	53 302
Юридические права и ограничения на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		44 199	56 125	53 302
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		44 199	56 125	53 302
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		44 199	56 125	53 302
Дата сделки (предложения)	22.09.2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		44 199	56 125	53 302
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Октябрьский
Местоположение	ул. Студеная гора, 44а	ул Тихонравова, 10Б	Верхняя Дуброва ул, 36а	ул. Девическая, 15-Б
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		44 199	56 125	53 302
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальная	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Величина корректировки		-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		34 917	44 339	42 109
Общая площадь помещений, м ²	84,30	64,00	60,00	116,00
Величина корректировки		-3,3%	-4,0%	3,9%
Скорректированная цена, руб./кв. м		33 765	42 565	43 751
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		33 765	42 565	43 751
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		33 765	42 565	43 751
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		33 765	42 565	43 751
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требуется косметического ремонта	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Величина корректировки		-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		29 038	36 606	37 626
Общая валовая коррекция		27,5%	28,2%	28,1%
Коэффициент весомости		0,33592	0,33174	0,33234

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент вариации, %		11,1%		
Среднеарифметическая стоимость, с НДС (18%), руб./кв.м		34 403		
Рыночная стоимость оценки, руб. (с учетом НДС 18%)		2 900 173		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе метода сравнения продаж средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Значение коэффициента вариации, находится на уровне 11,1% (средняя изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок:

1.Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемыми помещениями одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

2.Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов №1 - №3 и оцениваемых помещений одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

3.Дата предложения (изменение цен во времени)

Дата проведения оценки – 22.09.2016 г. Объекты-аналоги №1 - №3 актуальны на дату оценки. Учитывая вышеизложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

4.Поправка на торг

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята поправка на торг в размере -10,2%.

5.Корректировка на местоположение

Объект оценки расположен в Ленинском районе г. Владимира. Объекты-аналоги №1 и №2 также расположены в Ленинском районе, объект-аналог №3 расположен в Октябрьском районе. Все объекты расположены в непосредственной близости друг от друга, на границе ценовых зон в одном направлении от центра Владимира. В связи с этим, по мнению Оценщика, все объекты являются сопоставимыми с точки зрения инвестиционной привлекательности местоположения. Корректировка на местоположение не применялась.

6.Площадь

Поскольку площади объектов-аналогов отличаются от площади Объекта оценки, необходимо ввести корректировку.

Корректировка на площадь была принята на основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже:

Табл. 9.7

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	84,3	64,0	60,0	116,0
Расчетное значение	1,0323	1,0673	1,0756	0,9932
Величина корректировки, %		-3,3%	-4,0%	3,9%

Источник информации: расчеты Оценщика

7.Состояние внутренней отделки

Оцениваемый объект требует косметического ремонта. Все объекты-аналоги имеют стандартный ремонт. Необходимо внести корректировку на состояние внутренней отделки для всех объектов-аналогов.

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») корректировка для всех объектов-аналогов составила -14% ($=0,86/1-1$).

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта площадью 84,3 кв. м, не имеющего отдельного входа и расположенного на втором этаже, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%) составляет:

2 900 173 (Два миллиона девятьсот тысяч сто семьдесят три) рубля

9.1.2.3. Расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 646,9 кв. м

Оцениваемые помещения площадью свыше 300 кв. м включают в себя собой блоки площадью 439 и 646,9 кв. м.

На первом этапе был произведен расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 646,9 кв. м.

В результате исследования рынка и сбора информации о предложениях по продаже объектов, расположенных в месте (вблизи) расположения объекта оценки (выборка предлагаемых на рынке объектов представлена в главе 8 «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость» с использованием Internet-ресурса), были получены данные о выставленных на продажу объектах.

В качестве аналогов были выбраны объекты, имеющие наиболее сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.

Табл. 9.8

Описание объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Имущественные права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Регион	Владимирская область	Владимирская область	Владимирская область	Владимирская область
Город	г. Владимир	г. Владимир	г. Владимир	г. Владимир
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Октябрьский
Адрес	ул. Студеная гора, 44а	Дворянская ул, 10	ул. Ново-Ямская	ул. Горького
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальная	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Общая площадь, кв. м	646,90	591,00	580,00	373,00
Тип здания	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	2 этажа	2 этаж
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Нет

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Цена предложения, руб. с НДС		45 000 000	35 000 000	20 000 000
Источник информации		http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/prodayu-torgovoe-pomeschenie-dvoryanskaya-ul-advert573022158.html	http://mesto33.ru/sale-commercial/sale-commercial-other/114/248648	http://zдание.info/2696/object/21461
Дата предложения	22.09.2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения, руб./кв.м		76 142	60 345	53 619

Источник информации: составлено Оценщиком

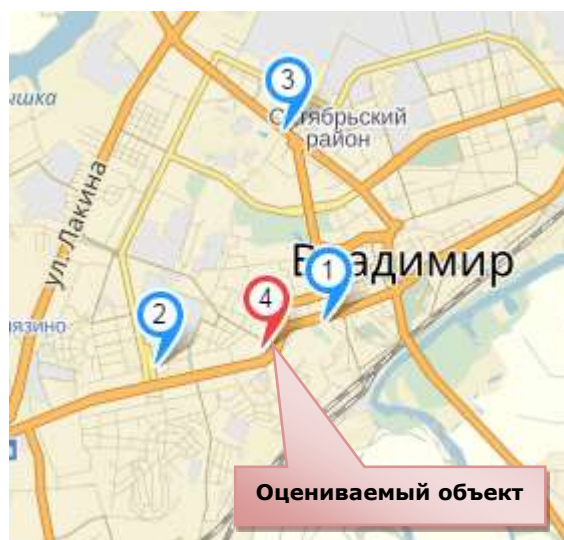


Рис. 9.3. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Владимир

Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Табл. 9.9

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений торгово-офисного назначения общей площадью 646,9 кв. м сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб. с НДС		45 000 000	35 000 000	20 000 000
Цена предложения, руб./кв.м		76 142	60 345	53 619
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена, руб.		68 376	54 190	48 150
Юридические права и ограничения на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		68 376	54 190	48 150
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		68 376	54 190	48 150
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		68 376	54 190	48 150
Дата сделки (предложения)	22.09.2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		68 376	54 190	48 150
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Октябрьский
Местоположение	ул. Студеная гора, 44а	Дворянская ул, 10	ул. Ново-Ямская	ул. Горького
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		68 376	54 190	48 150
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальная	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Величина корректировки		-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		54 017	42 810	38 039
Общая площадь помещений, м ²	646,90	591,00	580,00	373,00
Величина корректировки		-1,1%	-1,3%	-6,4%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 423	42 253	35 605
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Нет
Величина корректировки		-19,4%	-19,4%	0,0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		43 059	34 056	35 605
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	2 этажа	2 этаж
Величина корректировки		-13,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		37 461	34 056	35 605
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		37 461	34 056	35 605
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требуется косметического ремонта	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Величина корректировки		-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		32 216	29 288	30 620
Общая валовая коррекция		57,7%	44,9%	30,6%
Коэффициент весомости		0,28341	0,33146	0,38514
Коэффициент вариации, %	3,9%			
Среднеарифметическая стоимость, с НДС (18%), руб./кв.м	30 631			
Рыночная стоимость оценки, руб. (с учетом НДС 18%)	19 815 194			

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе метода сравнения продаж средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем

больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Значение коэффициента вариации меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок:

1.Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемыми помещениями одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

2.Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов №1 - №3 и оцениваемых помещений одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

3.Дата предложения (изменение цен во времени)

Дата проведения оценки – 22.09.2016 г. Объекты-аналоги №1 - №3 актуальны на дату оценки. Учитывая вышеизложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

4.Поправка на торг

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята поправка на торг в размере -10,2%.

5.Корректировка на местоположение

Объект оценки расположен в Ленинском районе г. Владимира. Объекты-аналоги №1 и №2 также расположены в Ленинском районе, объект-аналог №3 расположен в Октябрьском районе. Все объекты расположены в непосредственной близости друг от друга, на границе ценовых зон в одном направлении от центра Владимира. В связи с этим, по мнению Оценщика, все объекты являются сопоставимыми с точки зрения инвестиционной привлекательности местоположения. Корректировка на местоположение не применялась.

6.Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки располагается во дворе (внутриквартальная линия). Все объекты-аналоги находятся на первой линии. Необходимо ввести корректировку на расположение относительно красной линии для всех объектов-аналогов.

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») корректировка для всех объектов-аналогов составила -21,0%.

7.Площадь

Поскольку площади объектов-аналогов отличаются от площади Объекта оценки, необходимо ввести корректировку.

Корректировка на площадь была принята на основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже:

Табл. 9.10

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	646,9	591,0	580,0	373,0
Расчетное значение	0,8067	0,8156	0,8174	0,8623
Величина корректировки, %		-1,1%	-1,3%	-6,4%

Источник информации: расчеты Оценщика

8.Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки, также как и объект-аналог №3 не имеют отдельного входа. Объекты-аналоги №1 и №2 имеют отдельный вход. Необходимо ввести корректировку на наличие отдельного входа для объектов-аналогов №1 и №2.

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила -19,4% ($=1/1,24-1$).

9.Этаж расположения

Поскольку этажи расположения объектов-аналогов отличаются от этажа расположения Объекта оценки, необходимо ввести корректировку.

Корректировка на этаж расположения была принята на основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже:

Табл. 9.11

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		646,9	591,0	580,0	373,0
в т. ч.					
подвал	0,71	-	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	591,0	-	-
прочие этажи	0,87	646,9	-	580,0	373,0
Доля площади подвала к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		-	1,00	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		1,00	-	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента		0,87	1,00	0,87	0,87
Величина корректировки	-	-	-13,0%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

10.Состояние внутренней отделки

Оцениваемый объект требует косметического ремонта. Все объекты-аналоги имеют стандартный ремонт. Необходимо внести корректировку на состояние внутренней отделки для всех объектов-аналогов.

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») корректировка для всех объектов-аналогов составила -14%.

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта площадью 646,9 кв. м, не имеющего отдельного входа и расположенного на втором этаже, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%) составляет:

19 815 194 (Девятнадцать миллионов восемьсот пятнадцать тысяч сто девяносто четыре) рубля

9.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Оцениваемые помещения представляют собой блоки (1 блок – 84,3 кв. м, 2 блок – 646,9 кв. м, 3 блок – 25,9 кв. м, 4 блок – 58,2 кв. м, 5 блок – 45,0 кв. м, 6 блок – 239,5 кв. м и 7 блок – 493,0 кв. м). На первом этапе был произведен расчет рыночной стоимости сравнительным и доходным подходом для блоков общей площадью 84,3 кв. м и 646,9 кв. м.

На следующем этапе расчета путем применения корректировок на площадь, на этаж расположения, на наличие отдельного входа и на назначение (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к полученной стоимости для блоков общей площадью 84,3 кв. м и 646,9 кв. м определяется рыночная стоимость для остальных оцениваемых блоков

9.2.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

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

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{Ro}, \text{ (Ф-ла 9.4)}$$

где:

NOI – чистый операционный доход;

Ro – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

9.2.2. Расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 84,3 кв. м

9.2.2.1 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S \text{ (Ф-ла 9.5)}$$

где:

A - рыночная ставка арендной платы (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду офисно-торгового помещения.

В рамках настоящей оценки, потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м.

В результате визуального осмотра и изучения предоставленных документов, было выяснено, что вся площадь объекта является арендопригодной.

Расчет рыночной арендной ставки

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районах, приближенных к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились, исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

Табл. 9.12

Описание объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное	Торговое	Торговое	Торгово-офисное
Имущественные права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Регион	Владимирская область	Владимирская область	Владимирская область	Владимирская область
Город	г. Владимир	г. Владимир	г. Владимир	г. Владимир

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Адрес	ул. Студеная гора, 44а	Верхняя Дуброва, 38ж	Верхняя Дуброва, 36а	ул Дзержинского, 9
Расположение выхода на красную линию	Внутриквартальная	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Общая площадь, кв. м	84,30	87	41,4	57
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	2 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требуется косметического ремонта	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Арендная ставка, руб./кв.м в год		8 400	7 826	9 600
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены
Коммунальные платежи		Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно
НДС		Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв.м в год с учетом НДС		8 400	7 826	9 600
Источник информации		http://mesto33.ru/rent-commercial/rent-trade/134/217676	https://vladis.ru/catalog/view/22779	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_57_m_782103413
Дата предложения	22.09.2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Источник информации: составлено Оценщиком

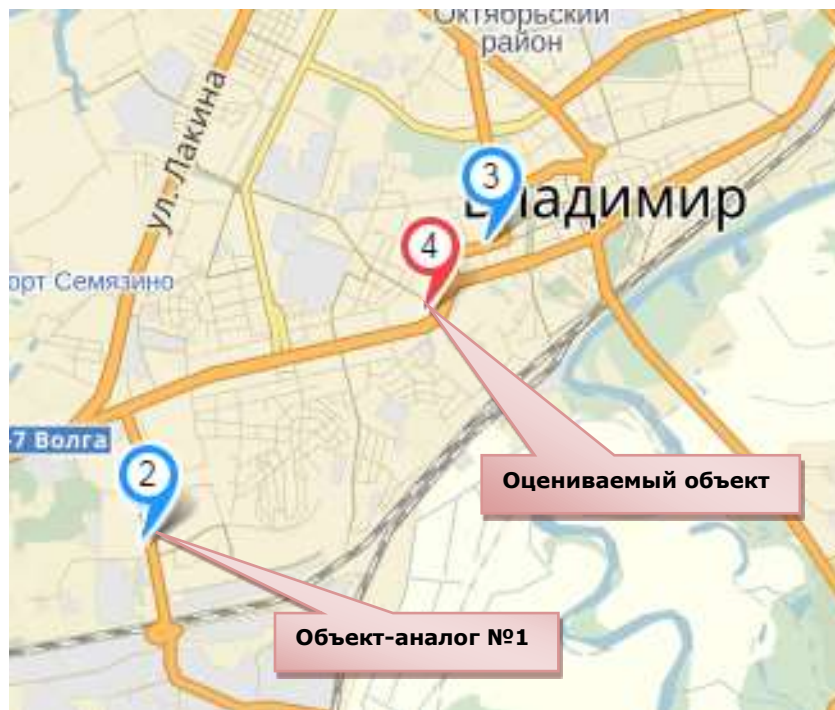


Рис. 9.4. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Владимир

Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Расчет арендной ставки нежилого помещения торгово-офисного назначения приведен в таблице ниже:

Табл. 9.13

**Расчет арендной ставки нежилого помещения торгово-офисного назначения
общей площадью 84,3 кв. м**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Юридические права и ограничения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		8 400	7 826	9 600
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		8 400	7 826	9 600
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		8 400	7 826	9 600
Дата сделки (предложения)	22.09.2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		8 400	7 826	9 600
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		7 694	7 169	8 794
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Адрес	ул. Студеная гора, 44а	Верхняя Дуброва, 38ж	Верхняя Дуброва, 36а	ул. Дзержинского, 9
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		7 694	7 169	8 794
Расположение выхода на красную линию	Внутриквартальная	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Величина корректировки		-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		6 078	5 664	6 947
Общая площадь, кв. м	84,3	87,0	41,4	57,0
Величина корректировки		0,4%	-7,9%	-4,4%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		6 102	5 217	6 641
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	2 этаж	1 этаж
Величина корректировки		0,0%	0,0%	-14,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		6 102	5 217	5 711
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Величина корректировки		-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		5 248	4 487	4 911
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		5 248	4 487	4 911
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		5 248	4 487	4 911
Коэффициент вариации, %	6,4%			
Среднеарифметическая арендная ставка, с НДС (18%), руб./кв.м в год	4 882			

Источник информации: рассчитано и составлено Оценщиком

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе метода сравнения продаж средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Значение коэффициента вариации меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок:

Наличие НДС в арендной ставке

В арендной ставке всех объектов-аналогов содержится НДС, для дальнейших расчетов из величины арендной ставки аналогов извлекалось НДС -18%.

Поправка на торг

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята поправка на торг в размере -8,4%.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки располагается во дворе (внутриквартальная линия). Все объекты-аналоги находятся на первой линии. Необходимо ввести корректировку на расположение относительно красной линии для всех объектов-аналогов.

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») корректировка для всех объектов-аналогов составила -21,0%.

Площадь

Поскольку площади объектов-аналогов отличаются от площади Объекта оценки, необходимо ввести корректировку.

Корректировка на площадь была принята на основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже:

Табл. 9.14

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	84,3	87,0	41,4	57,0
Расчетное значение	1,0337	1,0299	1,1226	1,0817
Величина корректировки, %		0,4%	-7,9%	-4,4%

Источник информации: расчеты Оценщика

Этаж расположения

Поскольку этажи расположения объектов-аналогов отличаются от этажа расположения Объекта оценки, необходимо ввести корректировку.

Корректировка на этаж расположения была принята на основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже:

Табл. 9.15

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		84,3	87,0	41,4	57,0
в т. ч.					
подвал	0,71	-	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	57,0
прочие этажи	0,87	84,3	87,0	41,4	-
Доля площади подвала к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		-	-	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта		1,00	1,00	1,00	-
Удельный показатель коэффициента		0,86	0,86	0,86	0,86
Величина корректировки	-	-	0,0%	0,0%	-14,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

Состояние внутренней отделки

Оцениваемый объект требует капитального ремонта. Все объекты-аналоги имеют стандартный ремонт. Необходимо внести корректировку на состояние внутренней отделки для всех объектов-аналогов.

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») корректировка для объектов-аналогов №1-№3 составила -14%.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на рыночную ставку арендной платы. Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице ниже:

Табл. 9.16

Расчет величины потенциального валового дохода

Наименование	Значение
Общая площадь, кв. м.	84,3
Арендная ставка, руб./кв. м. общей площади / не вкл. НДС, руб.	4 882
Потенциальный валовой доход, руб.	411 553

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2.2.2 Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с

добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

При составлении реконструированного отчета о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = T_c / (N_a + T_c), \text{ (Ф-ла 9.6)}$$

где:

T_c – средний период, в течение которого помещение свободно, мес.;

N_a – число арендных периодов в году.

На рынке коммерческой недвижимости существуют арендные договора, которые заключаются как на 11 месяцев (краткосрочные договора), так и долгосрочные, которые заключаются на срок свыше 11 месяцев. Договоры аренды, как правило, заключаются на срок от 3 до 5 лет⁷. В среднем договор перезаключается один раз в 5 лет.

Средний срок поиска арендаторов для встроенных торгово-офисных помещений – порядка 3 месяцев.

Таким образом, процент от недозагрузки составляет 4,76%.

9.2.2.3 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-

⁷ Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY № 227 (февраль 2014).

переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

В рамках настоящего исследования операционные расходы рассчитываются на основании данных «Справочника расчетных данных» под редакцией Лейфера Л. А. (Том 2, 2016 г.), где отражено, что для активного рынка для офисно-торговых объектов, доля операционных расходов от ПВД составляет 17,9%.

9.2.2.4 Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + (-) Y_{of}, \text{ (Ф-ла 9.7)}$$

Где:

- Y_{on} – норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
- Y_{of} – норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r \text{ (Ф-ла 9.8)}$$

Где:

- Y_{on} – норма дохода на капитал;
- Y_{rf} – безрисковая ставка;
- Y_{fm} – премия за риск рынка недвижимости;
- Y_L – премия за риск ликвидности;
- Y_r – премия за риск управления недвижимостью.

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В оценочной практике при использовании метода прямой капитализации в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял ставку текущей доходности долгосрочных ОФЗ-46020, равную на дату оценки 7,79% (<http://quote.rbc.ru/cgi-bin/investor/showb.cgi?22092016012179.pdf>).

Премия за риск рынка недвижимости

Табл. 9.17

Риск вложения в объект недвижимости

ВИД И НАИМЕНОВАНИЕ РИСКА	КАТЕГОРИЯ РИСКА	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск		1									
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Бизнес риск	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		9	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	11										
Количество факторов	10										
Средневзвешенное значение балла	1,10										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	1,10%										

Источник: Источник: Оценка стоимости недвижимости. Иванова Е.Н.

С учетом вышеизложенного, премия за риск рынка недвижимости на дату проведения оценки принята в размере 1,10%.

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$P_{\text{ликв}} = \frac{R_b \times L}{Q}, \text{ (Ф-ла 9.9)}$$

где: П – премия за ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

L – период экспозиции (в месяцах);

Q – общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 7,79%, а типичный срок реализации подобных оцениваемому торгово-офисных объектов около 6 месяцев, премия за риск ликвидности торгово-офисного помещения составила: $3,90 = 6/12 \times 7,79\%$.

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (**метод Ринга**): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (**метод Хоскольда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (**метод Инвуда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда как наиболее оптимальный при сложившихся условиях формирования рынка в РФ.

Расчет производится по формуле:

$$Sff = \frac{Y}{(1+Y)^k - 1} \quad (\text{Ф-ла 9.10})$$

где

- Sff – норма возврата капитала;
- Y – ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);
- k – оставшийся срок экономической жизни.

Для оцениваемого помещения хронологический возраст составляет 28 года (2016-1988). Нормативный срок жизни составляет 88 лет. Таким образом, оставшийся срок экономической жизни равен 60 года.

Табл. 9.18

Расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения

Наименование	Показатель
Безрисковая ставка	7,79%
Надбавка на низкую ликвидность	3,90%
Надбавка на риск инвестирования в объект оценки	1,10%
Y ставка дисконтирования	12,79%
ОСЭЖ	60,00
N - Норма возврата капитала	0,01%
R коэффициент капитализации	12,80%

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2.2.5 Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД_{об}}{R} \quad (\text{Ф-ла 9.11})$$

Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода представлено ниже.

Табл. 9.19

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Показатель	Расчет
Арендопригодная площадь, кв.м	84,3
Средняя арендная ставка, руб./кв.м/год	4 882
Потенциальный валовый доход, руб.	411 553
Недозагрузка, %	4,76%
Действительный валовый доход, руб.	391 963
Операционные расходы, %	17,90%
Операционные расходы, руб.	73 668
Чистый операционный доход, руб.	318 295
Коэффициент капитализации, %	12,80%
Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (18%), руб.	2 486 680

Источник информации: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость представленных нежилых помещений общей площадью 84,3 кв. м, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на «22» сентября 2016 г. с учетом НДС (18%) составляет:

2 486 680 (Два миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч шестьсот восемьдесят) рублей

9.2.3. Расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 646,9 кв. м

9.2.3.1 Определение потенциального валового дохода

Расчет рыночной арендной ставки

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районах, приближенных к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились, исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

Табл. 9.20

Описание объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торговое	Торгово-офисное
Имущественные права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Регион	Владимирская область	Владимирская область	Владимирская область	Владимирская область
Город	г. Владимир	г. Владимир	г. Владимир	г. Владимир
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Адрес	ул. Студеная гора, 44а	Федосеева д.5	Верхняя Дуброва, 38ж	ул. Тихонова, дом 8
Расположение выхода на красную линию	Внутриквартальная	Первая линия	Первая линия	Внутриквартальная
Общая площадь, кв. м	646,90	442	87	621
Этаж расположения	2 этаж	цоколь	2 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Нет	Нет
Физическое состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требуется косметического ремонта	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Арендная ставка, руб./кв.м в год		7 059	8 400	5 797
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены
Коммунальные платежи		Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно
НДС		Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв.м в год с учетом НДС		7 059	8 400	5 797
Источник информации		https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_442_m_841109847	http://mesto33.ru/rent-commercial/rent-trade/134/217676	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_trts_granit_836915648
Дата предложения	22.09.2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Источник информации: составлено Оценщиком

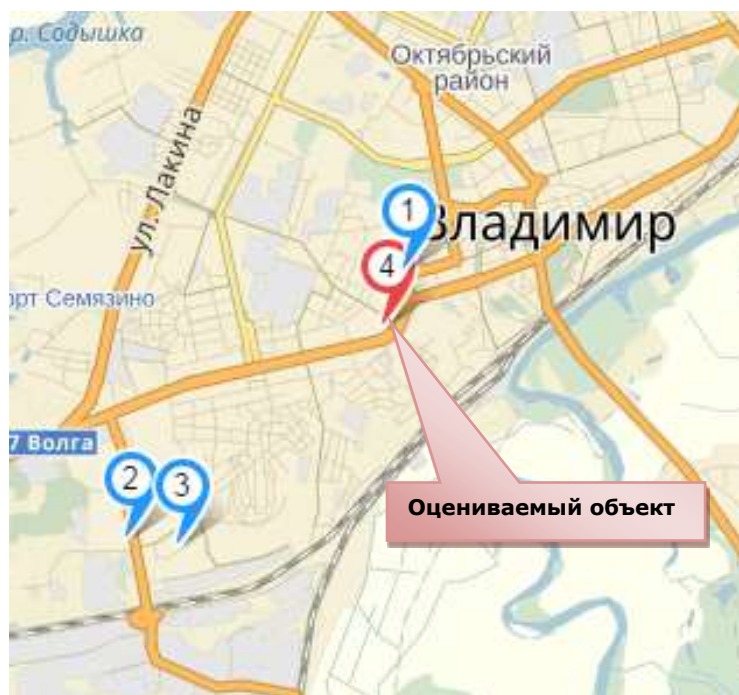


Рис. 9.5. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Владимир

Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Расчет арендной ставки нежилого помещения торгово-офисного назначения приведен в таблице ниже:

Табл. 9.21

Расчет арендной ставки нежилого помещения торгово-офисного назначения общей площадью 646,9 кв. м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Юридические права и ограничения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		7 059	8 400	5 797
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		7 059	8 400	5 797
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		7 059	8 400	5 797
Дата сделки (предложения)	22.09.2016 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		7 059	8 400	5 797
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		6 466	7 694	5 310
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Адрес	ул. Студеная гора, 44а	Федосеева д.5	Верхняя Дуброва, 38ж	ул. Тихонравова, дом 8
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		6 466	7 694	5 310
Расположение выхода на красную линию	Внутриквартальная	Первая линия	Первая линия	Внутриквартальная
Величина корректировки		-21,0%	-21,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		5 108	6 078	5 310
Общая площадь, кв. м	646,9	442,0	87,0	621,0
Величина корректировки		-4,3%	-20,8%	-0,5%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		4 888	4 814	5 283
Этаж расположения	2 этаж	цоколь	2 этаж	1 этаж
Величина корректировки		4,9%	0,0%	-14,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		5 128	4 814	4 543
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Величина корректировки		-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		4 410	4 140	3 907
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Нет	Нет
Величина корректировки		-18,7%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		3 585	4 140	3 907
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		3 585	4 140	3 907
Коэффициент вариации, %	5,9%			
Среднеарифметическая арендная ставка, с НДС (18%), руб./кв.м в год	3 877			

Источник информации: рассчитано и составлено Оценщиком

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе метода сравнения продаж средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Значение коэффициента вариации меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки

рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок:

Наличие НДС в арендной ставке

В арендной ставке всех объектов-аналогов содержится НДС, для дальнейших расчетов из величины арендной ставки аналогов извлекалось НДС -18%.

Поправка на торг

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята поправка на торг в размере -8,4%.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки и объект-аналог №3 располагаются во дворе (внутриквартальная линия). Объекты-аналоги №1 и №2 находятся на первой линии. Необходимо ввести корректировку на расположение относительно красной линии для объектов-аналогов №1 и №2.

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила -21,0%.

Площадь

Поскольку площади объектов-аналогов отличаются от площади Объекта оценки, необходимо ввести корректировку.

Корректировка на площадь была принята на основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже:

Табл. 9.22

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	646,9	442,0	87,0	621,0
Расчетное значение	0,8161	0,8530	1,0299	0,8200
Величина корректировки, %		-4,3%	-20,8%	-0,5%

Источник информации: расчеты Оценщика

Этаж расположения

Поскольку этажи расположения объектов-аналогов отличаются от этажа расположения Объекта оценки, необходимо ввести корректировку.

Корректировка на этаж расположения была принята на основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже:

Табл. 9.23

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		646,9	442,0	87,0	621,0
в т. ч.					
подвал	0,71	-	-	-	-
цоколь	0,82	-	442,0	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	621,0
прочие этажи	0,87	646,9	-	87,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	1,00	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		-	-	-	1,00

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Доля площади других этажей к общей площади объекта		1,00	-	1,00	-
Удельный показатель коэффициента		0,86	0,82	0,86	0,86
Величина корректировки	-	-	4,9%	0,0%	-14,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

Состояние внутренней отделки

Оцениваемый объект требует капитального ремонта. Все объекты-аналоги имеют стандартный ремонт. Необходимо внести корректировку на состояние внутренней отделки для всех объектов-аналогов.

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») корректировка для объектов-аналогов №1-№3 составила -14%.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки также как и объекты-аналоги №2 и №3 не имеют отдельного входа. Объект-аналог №1 имеет отдельный вход. Необходимо ввести корректировку на наличие отдельного входа для объекта-аналога №1.

На основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») корректировка для объекта-аналога №1 составила -18,7% (1/1,23-1).

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на рыночную ставку арендной платы. Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице ниже:

Табл. 9.24

Расчет величины потенциального валового дохода

Наименование	Значение
Общая площадь, кв. м.	646,9
Арендная ставка, руб./кв. м. общей площади / не вкл. НДС, руб.	3 877
Потенциальный валовой доход, руб.	2 508 031

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2.3.2 Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения

коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

При составлении реконструированного отчета о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = T_c / (N_a + T_c), \text{ (Ф-ла 9.12)}$$

где:

T_c – средний период, в течение которого помещение свободно, мес.;

N_a – число арендных периодов в году.

На рынке коммерческой недвижимости существуют арендные договора, которые заключаются как на 11 месяцев (краткосрочные договора), так и долгосрочные, которые заключаются на срок свыше 11 месяцев. Договоры аренды, как правило, заключаются на срок от 3 до 5 лет⁸. В среднем договор перезаключается один раз в 5 лет.

Средний срок поиска арендаторов для встроенных торгово-офисных помещений – порядка 3 месяцев.

Таким образом, процент от недозагрузки составляет 4,76%.

9.2.3.3 Определение чистого операционного дохода

В рамках настоящего исследования операционные расходы рассчитываются на основании данных «Справочника расчетных данных» под редакцией Лейфера Л. А. (Том 2, 2016 г.), где отражено, что для активного рынка для офисно-торговых объектов, доля операционных расходов от ПВД составляет 17,9%.

9.2.3.4 Расчет коэффициента капитализации

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В оценочной практике при использовании метода прямой капитализации в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял ставку текущей доходности долгосрочных ОФЗ-46020, равную на дату оценки 7,79% (<http://quote.rbc.ru/cgi-bin/investor/showb.cgi?22092016012179.pdf>).

Премия за риск рынка недвижимости

Табл. 9.25

Риск вложения в объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск		1									
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Бизнес риск	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		9	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	2	0	0	0	0	0	0	0	0

⁸ Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY № 227 (февраль 2014).

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сумма	11										
Количество факторов	10										
Средневзвешенное значение балла	1,10										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	1,10%										

Источник: Источник: Оценка стоимости недвижимости. Иванова Е.Н.

С учетом вышеизложенного, премия за риск рынка недвижимости на дату проведения оценки принята в размере 1,10%.

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$P_{\text{ликв}} = \frac{R_b \times L}{Q}, \text{ (Ф-ла 9.13)}$$

где: П – премия за ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 7,79%, а типичный срок реализации подобных оцениваемому торгово-офисных объектов около 6 месяцев, премия за риск ликвидности торгово-офисного помещения составила: 3,90=6/12*7,79%.

Определение нормы возврата капитала

Для оцениваемого помещения хронологический возраст составляет 28 года (2016-1988). Нормативный срок жизни составляет 88 лет. Таким образом, оставшийся срок экономической жизни равен 60 года.

Табл. 9.26

Расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения

Наименование	Показатель
Безрисковая ставка	7,79%
Надбавка на низкую ликвидность	3,90%
Надбавка на риск инвестирования в объект оценки	1,10%
У ставка дисконтирования	12,79%
ОСЭЖ	60,00
N - Норма возврата капитала	0,01%
R коэффициент капитализации	12,80%

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2.3.5 Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД_{об}}{R}, \text{ (Ф-ла 9.14)}$$

Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода представлено ниже.

Табл. 9.27

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Показатель	Расчет
Арендопригодная площадь, кв.м	646,9
Средняя арендная ставка, руб./кв.м/год	3 877
Потенциальный валовый доход, руб.	2 508 031
Недозагрузка, %	4,76%
Действительный валовый доход, руб.	2 388 649
Операционные расходы, %	17,90%
Операционные расходы, руб.	448 938
Чистый операционный доход, руб.	1 939 711

Показатель	Расчет
Коэффициент капитализации, %	12,80%
Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (18%), руб.	15 153 992
Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС (18%), руб.	12 842 366

Источник информации: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость представленных нежилых помещений общей площадью 646,9 кв. м, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на «22» сентября 2016 г. с учетом НДС (18%) составляет:

15 153 992 (Пятнадцать миллионов сто пятьдесят три тысячи девятьсот девяносто два) рубля с учетом НДС

12 842 366 (Двенадцать миллионов восемьсот сорок две тысячи триста шестьдесят шесть) рублей без учета НДС

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки – затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта(ов) на основе доходного подхода.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Настоящий раздел подготовлен в соответствии с «Рекомендациями по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)». Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015.

Итоговая величина стоимости объекта оценка рассчитывается посредством согласования значений стоимости, полученных в рамках каждого подхода. Поскольку согласование осуществляется с целью получения более точной оценки, полученный в результате согласования интервал (диапазон) должен быть меньше, чем соответствующий интервал для каждой оценки в отдельности.

Согласование оценок, полученных в рамках двух независимых подходов (методов) осуществляется в соответствии с правилами и формулами, приведенными ниже.

Перед согласованием следует проверить, является ли расхождение между результатами двух оценок несущественным.

Неопределенность процесса оценки - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден

формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Затраты на строительство. Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

Цены на материалы. Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки, что также является источником неопределенности.

Величина износа. Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием.

Количественный анализ неопределенности должен включать установление ее численных характеристик, выраженных в виде интервала неопределенности.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

Полуширина интервала неопределенности – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

В таблицах ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

В качестве активного рассматривается рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (сделок), высокой конкуренцией и маленьким разрывом между ценами предложения и покупки. Примером активного рынка может служить рынок стандартных квартир в спальных районах большого города, торговых помещений на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Неактивный (малоактивный, неразвитый) рынок – вялый, застойный, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах.

Все указанные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Табл. 10.1

Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Производственно-складские объекты	10	9 11
Помещения в бизнес-центрах	9,5	9 10
Универсальные офисно-торговые объекты	10	9 11
Квартиры	5,5	5 6
Жилые дома и коттеджи	8,5	8 9

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11	10	12
Земельные участки под офисно-торговую застройку	11	10	12
Земельные участки под ИЖС	8,5	8	9

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015

Табл. 10.2

Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	18	17	19
Низкокласные производственно-складские объекты	17,5	16	19
Помещения в бизнес-центрах	17	16	18
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17,5	16	19
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	20,5	19	22
Квартиры	11	10	12
Жилые дома и коттеджи	14,5	13	16
Имущественные комплексы (Базы отдыха и др.)	20	18	22
Земельные участки под индустриальную застройку	19,5	18	21
Земельные участки под офисно-торговую застройку	20	18	22
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	22	20	24
Земельные участки под МЖС	20	18	22
Земельные участки под ИЖС	17,5	16	19
Земельные участки под объекты рекреации	22	20	24

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015

Табл. 10.3

Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	14	13	15
Низкокласные производственно-складские объекты	14	13	15
Бизнес-центры класса А, В	13	12	14
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	14	13	15
Квартиры	13	11	15
Жилые дома и коттеджи	16	14	18
Земельные участки под индустриальную застройку	17,5	16	19
Земельные участки под офисно-торговую застройку	17	15	19
Земельные участки под ИЖС	16	14	18

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015

Табл. 10.4

Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	21,5	20	23
Низкокласные производственно-складские объекты	20,5	19	22
Бизнес-центры класса А, В	19,5	18	21
ТЦ, ТК, ТРК	19	18	20
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21,5	20	23
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	23	21	25
Квартиры	16,5	14	19
Жилые дома и коттеджи	20	18	22
Имущественные комплексы (Базы отдыха и др.)	23,5	22	25
6.1 Земельные участки под индустриальную застройку	22	20	24
6.2 Земельные участки под офисно-торговую застройку	22	20	24
6.3 Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21	19	23
6.4.1 Земельные участки под МЖС	22	20	24
6.4.2 Земельные участки под ИЖС	20,5	18	23
6.5 Земельные участки под объекты рекреации	22,5	20	25

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015

Табл. 10.5

Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Затратный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	15	14	16
Низкокласные производственно-складские объекты	15,5	14	17
Бизнес-центры класса А, В	15	14	16
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	14,5	13	16
Жилые дома и коттеджи	15	13	17

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015

Табл. 10.6

Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода на неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Затратный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	20,5	19	22
Низкокласные производственно-складские объекты	18,5	17	20
Бизнес-центры класса А, В	18,5	17	20
ТЦ, ТК, ТРК	19,5	18	21
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18,5	17	20
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	20,5	19	22

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Затратный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Жилые дома и коттеджи	18,5	17	20
Имущественные комплексы (Базы отдыха и др.)	21	19	23

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Табл. 10.7

Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 1520,0 кв. м

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	3 409 360	Не применялся
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Значения полуширины интервала неопределенности, %	-	11	-
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	3 034 330	-
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	3 784 390	-
Существенность отличий	Использовался один подход		

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Табл. 10.8

Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов при расчете рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 84,3 кв. м

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	2 900 173	2 486 680
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты		
Значения полуширины интервала неопределенности, %	-	10	14
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	2 610 156	2 138 545
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	3 190 190	2 834 815
Существенность отличий	Отличия не существенны: интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются		

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов при расчете рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 646,9 кв. м

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	19 815 194	15 153 992
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты		
Значения полуширины интервала неопределенности, %	-	10	14
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	17 833 675	13 032 433
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	21 796 713	17 275 551
Существенность отличий	Отличия не существенны: интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются		

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Определив значения границ диапазонов для каждого из применяемых подходов, необходимо произвести анализ существенности/несущественности расхождения между результатами полученными в рамках применения каждого из подходов.

Расхождение между двумя оценками признается **несущественным**, так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из

подходов, пересекаются, как следствие, для определения величины итоговой рыночной стоимости объекта оценки необходимо произвести согласование результатов.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.

1. $a(a_{min}; a_{max})$ – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.
2. $\Delta a = (a_{max} - a_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.
3. $b(b_{min}; b_{max})$ – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.
4. $\Delta b = (b_{max} - b_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.
5. $c(c_{min}; c_{max})$ – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.
6. $\Delta c = (c_{max} - c_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$c = k_a \times a + k_b \times b$$

где:

k_a, k_b – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $k_a + k_b = 1$

Используя правила согласования независимых неравноточных измерений, можно показать, что наименьшее значение интервала неопределенности для согласованной оценки будет, если в качестве весовых коэффициентов принять:

$$k_a = \frac{\Delta b^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2};$$
$$k_b = \frac{\Delta a^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2}$$

В этом случае полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta c = \Delta a \times \sqrt{k_a} \text{ или } \Delta c = \Delta b \times \sqrt{k_b}$$

Используя величину согласованной оценки и значение полуширины интервала неопределенности, рассчитанные по формулам, указанным выше, рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{min} = c - \Delta c; c_{max} = c + \Delta c$$

Если требуется согласовать три или более оценок, согласование можно провести последовательно. Сначала согласовывают две оценки. Результатом согласования является оценка и интервал неопределенности для согласованной оценки. Далее осуществляется согласование согласованной на первом этапе оценки с учетом полученного интервала, и третьей оценки, заданной своим значением и своим интервалом, полученными в рамках реализации третьего подхода (метода). Аналогичным способом может быть осуществлено согласование с четвертой и последующими оценками. При этом следует обратить внимание, что при включении в процесс согласования новой оценки интервал неопределенности должен уменьшаться.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки.

Оценка, полученная в рамках данного подхода, на взгляд Оценщика, является репрезентативной и в достаточной степени соответствует понятию обоснованной рыночной стоимости, поскольку опирается на сравнительный анализ существующих на момент оценки цен на рынке по сопоставимым объектам недвижимости

В то же время, Оценщик полагает, что сравнительный подход, когда стоимость продажи 1 кв. метра коммерческой недвижимости может иметь разнонаправленную динамику, вызывает сложность в объяснении и выявлении зависимости рыночных цен предложения на объекты от основных факторов, влияющих на стоимость, что в свою очередь, может привести к недооценке объекта коммерческой недвижимости с точки зрения его владения в долгосрочной перспективе и возможностью генерировать доход в будущем. В связи с этим, в процессе оценки, Оценщиком также был применен доходный подход.

Доходный подход ориентирует на учет перспектив будущего использования доходного объекта, что является достоинством данного подхода. По расчетам доходным подходом, возможно, спрогнозировать и рассчитать стоимость с учетом будущих доходов. Оценка по доходности показывает ту цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другой недвижимостью, приносящей аналогичный доход.

По завершении Оценщиком была получена итоговая стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, несколько отличающаяся от результатов сравнительного подхода. По мнению Оценщика, данная ситуация является объективной с точки зрения отражения экономического смысла и методологических отличий доходного и сравнительного подхода. Так же различия сопряжены с тем, что для сегмента коммерческой недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта. Для коммерческой недвижимости, рынок продажи и аренды идёт практически синхронно, но наблюдается незначительная асимметрия.

Примером такой асимметрии служит ситуация, когда потенциальные покупатели не располагают должным объемом денежных средств, для того чтобы приобретать объекты недвижимости, а собственники заинтересованы в ее продаже. В нашем случае спрос значительно меньше предложения и для того, чтобы хоть как-то покрыть расходы, связанные с содержанием недвижимости на время ее экспозиции на рынке, собственники массово сдают ее в аренду по цене, позволяющей получить хоть какой-то доход и тем самым «обваливая» рынок аренды.

Именно в таких обстоятельствах, проводя расчеты доходным и сравнительным подходом, оценщик отчетливо видит разницу между рынком аренды и рынком продажи коммерческой недвижимости. В свою очередь эта разница в числовом выражении заключается в разрыве между результатами подходов.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определится, как взвешенная, полученная каждым из подходов, и составит на дату оценки:

Табл. 10.9

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 84,3 кв. м

Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	2 486 680	0,410
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	2 900 173	0,590
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	2 730 641	
Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС	2 314 103	
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	32 392	
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	222 766	
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	2 507 875	
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	2 953 407	

Источник информации: рассчитано Оценщиком

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 646,9 кв. м

Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	15 153 992	0,466
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	19 815 194	0,534
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	17 643 074	
Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС	14 951 758	
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	27 273	
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	1 448 001	
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	16 195 073	
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	19 091 075	

Источник информации: рассчитано Оценщиком

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 1520,0 кв. м

Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты затратного подхода, руб. с учетом НДС	Не применялся	-
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	Не применялся	-
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	3 409 360	1,00
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	3 409 360	
Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС	2 889 288	
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	375 030	
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	3 034 330	
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	3 784 390	

Источник информации: рассчитано Оценщиком

Расчет рыночной стоимости всех помещений, входящих в состав объекта оценки

Получив рыночную стоимость 1 кв. м помещений площадью 84,3 кв. м и 646,9 кв. м, можно рассчитать рыночную стоимость остальных блоков, при этом стоимость блоков определялась путем прямого умножения рыночной стоимости 1 кв. м блоков площадью 84,3 кв. м и 646,9 кв. м на корректирующие коэффициенты на площадь, этаж расположения, наличие отдельного входа, назначения (размеры корректирующего коэффициента принимался на основании обзора рынка (см. раздел 8.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») и на площадь соответствующего помещения.

Табл. 10.10

Расчет стоимости блоков

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость до введения корректировок, руб./кв. м.	Кор-ка на этаж	Кор-ка на наличие отдельного вход	Кор-ка на площадь	Кор-ка на назначение	Рыночная стоимость, руб./кв. м. после внесения корректировок	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Доля в праве	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с НДС
Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комнаты 2, 4, 31-36	84,3	32 392	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	32 392	2 730 646	1	2 730 646
Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 14, 15	646,9	27 273	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	27 273	17 642 904	2/3	918 794
Помещение, назначение: нежилое, этаж 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 2, 13, этаж 2-комнаты 1, 20	25,9	32 392	14,9%	24,0%	15,3%	0,0%	53 212	1 378 191	1/6	240 027
Помещение, назначение: нежилое, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: этаж подвал-комнаты 1, 2, этаж 1-комната 3, этаж 2-комната 6	58,2	32 392	7,4%	0,0%	4,6%	-32,0%	24 745	1 440 159	1	954 000
Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комната 3, 5, 7-16, 16а, 17-19, 21-30, 37, 38	45	32 392	-10,8%	0,0%	7,9%	-32,0%	21 200	954 000	1	17 642 904
Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 1, 4-12	646,9	27 273	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	27 273	17 642 904	1	7 852 966
Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комната 16-22	493	27 273	14,9%	0,0%	3,3%	0,0%	32 371	15 958 903	1	15 958 903
Итого:	1 592,8							47 957 769		46 298 240

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, рассчитанная итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «22» сентября 2016 г., с учетом округлений и допущений составляет:

49 707 600 (Сорок девять миллионов семьсот семь тысяч шестьсот) рублей с учетом НДС

40 642 178 (Сорок миллионов шестьсот сорок две тысячи сто семьдесят восемь) рублей без учета НДС

В том числе:

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комнаты 2, 4, 31-36	84,3	2 730 646	2 314 107
Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 14, 15	25,9	918 794	1 167 958
Помещение, назначение: нежилое, этаж 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 2, 13, этаж 2-комнаты 1, 20	58,2	240 027	1 220 474
Помещение, назначение: нежилое, этаж подвал, 1, 2, номера на поэтажном плане: этаж подвал-комнаты 1, 2, этаж 1-комната 3, этаж 2-комната 6	45,0	954 000	808 475
Помещение, назначение: нежилое, этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 2-комната 3, 5, 7-16, 16а, 17-19, 21-30, 37, 38	646,9	17 642 904	14 951 614
Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комнаты 1, 4-12	239,5	7 852 966	6 655 056
Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1-комната 16-22	493,0	15 958 903	13 524 494
Право аренды на земельный участок	1 520	3 409 360	2 314 107
Итого:		49 707 600	40 642 178

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ»., № 135-ФЗ, №143-ФЗ;

- ✓ Федеральными стандартами оценки

- ✓ профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

(диплом ПП-1 №865676),

член некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков

«Свободный Оценочный Департамент»

Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.

Громченко В. Б.

(диплом ПП № 411935),

Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой

организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО)

Номер по реестру 1069.50 01.03.2011 г.

Страхов Ю. И.

07 октября 2016 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 23.07.2013 г. №143-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

Справочная литература

7. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
8. Internet-ресурсы.

Методическая литература

9. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
10. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2002.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. - 442 с.
13. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки)

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

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

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

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки

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

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

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

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме

Цена сделки - разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

ОАО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д. 2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 272-1-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 002839

Серия ПООЦ

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ОАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей
в т.ч. по одному страховому случаю: 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: 135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением; первый взнос до "02" октября 2015 г. в размере 65 000,00 (Шестидесяти пяти тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2015 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей, третий взнос до "31" мая 2016 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей.

Уплачено "02" октября 2015 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пяти тысяч) рублей пл. поручение № 440.

8. Срок действия договора с "02" октября 2015 г. по "01" октября 2016 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "01" октября 2015 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: / А.Н. Гурьев /

Страховщик: / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"02" октября 2015 г.

"02" октября 2015 г.

М.П.

М.П.

Полис выдан "02" октября 2015 г. в г. Москва

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0197

Город Москва

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 августа 2013 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Громченко
Владимира Борисовича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса) (подпись)

Настоящий диплом выдан Громченко
Владимиру Борисовичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 26 августа 2013 г. по 26 августа 2013 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
"Московский университет - национальный
университет "Высшие" (наименование образовательного учреждения)
по программе профессиональной переподготовки
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)" (наименование программы профессиональной переподготовки)

ПП-1 № 865676

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Таша, 0114, Москва, 2011, 44



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕФР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.

Дата выдачи свидетельства

№598

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ

Московская область, г. Москва

Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38.*





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящим свидетельством выдано
Юрию Числову
в том, что он(а) с 03 декабря 2008г. по 19 декабря 2008г.
выполнил(а) свои обязательства в (на) **Международной
академии оценки и консалтинга**
по программе: **Оценочная
агентность**
в объеме **104 часа**

За время обучения сдал(а) экзамен по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплекс наблюдений		отлично

Принимая(а) участие в обучении, он(а) подтверждает, что
выполнил(а) свои обязательства по программе.

Подпись обучающегося: 

Подпись преподавателя: 

Место: **г. Москва** № **2008**

Регистрационный номер: **1045**

Свидетельство является государственными документами
и подлежит классификации

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Продажа (земельные участки)

Продается земельный участок, Лакина ул, 209

Адрес: Владимир, Лакина ул, 209

Площадь участка: 41 сот.

10 990 000 руб.

Контактная информация:
Агентство недвижимости
Владимир
Телефон: Владимир
Помогать номер телефона
У агентства 1314 объявлений

Сделайте это объявление заметнее!
✓ Сделать VIP-объявлением
✓ Разместить объявление в ТОП
✓ Выделить объявление цветом

Риэлтор Директ

Продажа участков с коммуникациями
nig.ru

Продам земельный участок 15 сот., промышленный во Владимире
Владимир, Ленинский район, Толмачевская ул.

Площадь: 15 сот.
Назначение: Промышленный
Вид собственности: Частная собственность
Класс: Бизнес-класс
Общая стоимость: 4 900 000 руб.
Контакты: 89004600084, Артем
Номер объявления: 345190
Кол-во просмотров: 133
Обновлено: 12.09.2016
Фотографий: 6

Владимирская область, город Владимир, ул.Толмачева.

Продать земельный участок пром.назначения в 300 метрах от трассы М7. Согласовано два проекта: 1). Автоножка с коммерческой площадью. 2). Торговый центр!!! Участок правильной формы, с хорошим асфальтовым подъездом, совершенно ровный. От трассы и до участка расположены две АЗС и строительная база, напротив строится склад. На руках вся разрешающая документация!!! Участок отмежеван, находится в частной собственности. Вам гарантировано: хороший автомобильный трафик, удобное расположение, выгода! Аргументированный торг уместен!!!

← → C www.vladimirhouse.ru/item/364925/



VLADIMIRHOUSE.RU

[Мои объявления](#)

[Добавить объявление](#)

[Добавить сайт в закладки](#)

Продаётся земельный участок площадью 9 сот, Лакина ул.,

ID объявления: 364925 [★ Добавить в избранное](#)

ЦЕНА: 2 000 000 руб.

Населенный пункт: Владимир

Площадь: 9 сот

Телефон: [86209381727](tel:86209381727)

Контактное лицо: Ишутин Денис Олегович

Компания: [АН «Владис»](#)

Дата добавления: 12 августа 2016г.



Код объекта: 55122

СРОЧНО!!! ЦЕНА СНИЖЕНА!

Продаю участок 8,7 соток город Владимир, район ул. Семязинская, Лакина.

Находится в зоне ОД-1, подойдет под размещение автосалона, строительного рынка, магазина, кафе, гостиницы и пр.

Продажа (торгово-офисные помещения)

Помещение 590.00 кв.м , Дворянская ул
45000000 руб.



Из рук в руки

+7 910 777-32... [Позвонить](#) [Написать сообщение](#)

"Интерком Недвижимость"
498 объявлений

Владимир, Дворянская ул

Объявление на сайте продавца

23 просмотра

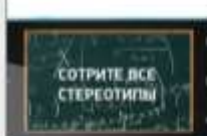
Описание
Помещение на 3 этаже в торговом центре
Отдельный вход
Парковка перед зданием
Высокий пешеходный и автомобильный трафик

Подробнее о здании
— Этажей в здании: 3
— Материал стен: кирпичный

Помещение 493.5 кв.м., Бетонский...
32 000 000 руб.

Помещение 487 кв.м., Ловина пр-кт
16 000 000 руб.

Помещение 227.1 кв.м...
26 000 000 руб.

Здание 580 кв.м., ул.Ново-Ямская



35 000 000 руб.

Контактная информация:
«СП КОНСАЛТ»
консалтинговая компания
Свяжитесь, номер телефона
и адреса: 10512 объявления

Сделайте это объявление уникальным!
✓ Сделать 3D-объявление
✓ Добавить объявление в ТОП
✓ Выделить объявление цветом

Ищете объект?
Аренда торговых площадей в ТЦ
спб.адрес.рф

Адрес: Владимир, Ново-Ямская ул. [Свяжитесь с продавцом](#)

Описание объявления:
Предлагается к продаже торговый склад на 3-м этаже здания 580 кв.м. здание в собственности с Федеральным номером. Расположено в жилом массиве. Центральная часть города. В шаговой доступности от остановки общественного транспорта и центральной городской магистраль. Объяв. №544072

ПРОДАЖА ОФИСОВ | ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ | ВЛАДИМИР, ГОРЫШКО УЛ

Площадь: 375 кв м

Цена № 1: 8 000 000 руб.

Цена всего: 20 000 000 руб.

Предлагается комплексное, расположенное в торговом центре на ул. Горького. Склад площадью 375 кв м и второй этаж, выполненная отделка, лакокрасочные работы, здание оснащено офисной инфраструктурой, имеет хорошие перспективы развития.



Соколов Михаил
Агент недвижимости
8 (905) 588-78-46

Заказать звонок

Владимир, Тихонравова ул.

Код объекта: 67009 Дубайлет: 07.10.2016 Прокладка: 6706

3 150 000 Р

Получить консультацию

Характеристика объекта

Тип строения	Применя
Назначение	Офисное, Торговое
Адрес	Владимир, Тихонравова ул.
Этаж/этажи	2/3
Общая площадь	64 кв.м.
Цена за кв.м.	49 000 руб.
Цена	3 150 000 руб.

Описание объекта

Предлагается в продаже современное офисное помещение 63,5 кв.м. 2 этаж торгового здания. 1 этаж занимает федеральная сеть "Милан". На 2 этаже торговое-офисное помещение, паркинг и проч. В помещении хороший ремонт, есть кондиционер, проводной интернет. Хороший вид из окна.










[Объект](#)
[Характеристика](#)
[Описание](#)
[Полная Дуброва ул.](#)

Владимир, Верхняя Дуброва ул.

Код объекта: 54021 Дублирование: 01.08.2016 Просмотры: 3701

Попкова Анна Александровна
 Владелец, Владелец
 8 (800) 626-50-98
[Заказать звонок](#)

Характеристика объекта

Тип сооружения	Прочие
Назначение	Торговое
Адрес	Владимир, Верхняя Дуброва ул.
Этажность	3-й
Общая площадь	60 кв.м.
Цена за м²	62 500 руб.
Цена аренды в месяц	35 000 руб.

Описание объекта
 Предлагается в продаже торговое помещение с развлекательной зоной, расположенное на 3 этаже ТЦ АТАК, общей площадью 60 кв. м. Возможна аренда 30000 в месяц. Выставлен подвесной и автомобильный лифты, есть парковка.

Фотографии На карте Планировка



Аренда (торгово-офисные помещения)

https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_442_m_841109947

Помещение свободного назначения, 442 м²

Размещено 22 сентября в 08:38 · Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров всего 125, сегодня 3

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премия за размещение
- Создать VIP-объявление
- Выдвинуть объявление
- Послать объявление в топик

Хотите большего?

- Принимать заказы услуг

Арендная плата: 260 000 руб. в месяц

Агентство: БИЗНЕС АКТИВ

Контактное лицо: Партнер

Город: Владимир

Адрес: р-н Ленинский, Фидосеева д.5

Сдам помещение свободного назначения 442 м²

Сдам помещение свободного назначения на цокольном этаже в Дегелем Центре, с прекрасной логистикой в самом центре города, хорошая парковка, хороший подъезд

У агентства 54 объявления

БИЗНЕС АКТИВ
Все операции с коммерческой недвижимостью

DA'S HAUS

meto33.ru/en/commerce/rent/bride/134/21/7676

Сдам торговое помещение в новом торговом центре

993342

60 900 руб.

МЕСТО33.RU

Торговый центр

Адрес: Владимир, Верхняя Дуброва 38ж

Описание объявления:
сдам в аренду 67 кв.м., в новом торговом центре, первая линия, очень высокий пешеходный и автомобильный трафик.
700 рублей м.кв.

Характеристики:
Общая площадь: 67 кв.м

Контактная информация:

Людмила

Сделайте это объявление заметнее!

- Создать VIP-объявление
- Выдвинуть объявление в ТОП
- Выдвинуть объявление цветом

Адрес: Директ

Помещение свободного назначения!
kotnaya-arenda.sky-arenda.ru

← → ↻ https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesheniya_svoobodnogo_naznacheniya_trts_granit_838915648

Помещение свободного назначения, трц "Гранит"

Ремонтировано 20 сентября в 11:35. [Разместить объявление](#) [Помогите, убрать лишнее объявление](#) [Помогите, удалить объявление](#)



Арендная плата: **300 000 руб. в месяц**

Арендодатель: **Андрей**
на Avito с апреля 2016

[Показать профиль](#) [Помогите, сообщить о нарушении](#)

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности арендодателя. Подробнее

Город: **Владимир**
Адрес: **ул. Ленинский, ул. Тополевая, дом 5**

Сдам помещение свободного назначения 621 м²

[Безопасно объявление](#)

Сдам в аренду 1-й этаж ТРЦ "Гранит" - 621 кв.м. Возможно аренда части помещений. Высокие потолки, панорамные окна, вертолётная, свободная планировка, собственный газовый котельная, водонагреватель на этаж - 60 кВт, арендные канализация, стоки. Возможна организация индивидуального входа. На первом этаже находится супермаркет "Дикси", на втором - фитнес-центр. ТРЦ расположен в центре большого спального района (в радиусе 300м расположено 62 многоквартирных дома).

Сделайте недвижимость быстрее!

- [Применить оптимизацию](#)
- [Создать VIP-объявление](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Помогите, сообщить о нарушении](#)

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг](#)

Продайте коммерческую недвижимость?

[Узнать больше](#)

ПАС НАУС
Дом с забором - быстро и без хлопот!

Авито.ру

← → ↻ mesto33.ru/rent-commercial/rent-trade/134/217678

Сдам торговое помещение в новом торговом центре

МЕСТО33.RU



Адрес: **Владимир, Верхняя Дуброва 38ж** [Помогите, указать на карте](#)

Описание объявления:
сдам в аренду 87 кв.м., в новом торговом центре, первая линия, очень высокий пешеходный и автомобильный трафик.
700 руб/кв м+ну

Характеристики:
Общая площадь: **87 кв.м.**

60 900 руб.

Контактная информация:

[Помогите, указать на карте](#)

Подпишитесь на обновления

[Помогите, указать на карте](#)

[Отправить письмо автору](#)

[Всё объявления автора](#)

Сделайте это объявление заметнее!

- [Создать VIP-объявление](#)
- [Разместить объявление в ТОО](#)
- [Выделить объявление цветом](#)

Яндекс Директ

Аренда торговых помещений!

[orangepark.ru](#)

← → ↻ https://media.kontaktor.ru/237779

Владимир, Верхняя Дуброва ул. **27 000 Р**

Ид объекта: 54936 · Добавлен: 05.08.2016 · Просмотров: 4/74



Попова Анна Александровна
Специалист, Коммерческая
8 (920) 626-50-96

Заказать просмотр

Фотографии · Вид карты · Панорама



Характеристика объекта

Тип операции	Аренда
Назначение	Торговое
Адрес	Владимир, Верхняя Дуброва ул.
Этаж/всего	2/3
Общая площадь	41 кв.м.
Цена за метр	652 руб.
Цена аренды в месяц	27 000 руб.

Описание объекта

Предлагается в аренду торговое помещение площадью 41,4 кв.м., расположенное в новом торговом центре на 2 этаже. Высокий пешеходный и автомобильный трафик, парковка. Дополнительно оплачиваются коммунальные расходы.

Похожие объекты



← → ↻ https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskiye_nedvizhimosti/torgovoe_pomeshchenie_57_m_782203413

Торговое помещение, 57 м²

Размещено 26 сентября в 08:51 · [✕](#) [Решить проблему](#) · [Вернуть жалобу](#) · [Удалить объявление](#)

Фотографии · Видео · 479 · Сделан 4



Арендная плата 45 000 руб. в месяц

Агентство **Владимир Геннадьевич**
на Avito с октября 2015

[Позвонить телефону](#) [Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности арендодателя. [Подробнее](#)

Город Владимир

Адрес р-н Ленинский, ул.Дзержинского, 9

Сдам торговое помещение 57 м²

Сдается в аренду торговое помещение площадью 57 кв.м в центре города на 1 этаже ТЦ «Унистрой» по цене 800 руб./кв.м.

Сдайте недвижимость быстрее!

- Проложить рекламную кампанию
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Принимать заявки услуг

[Узнать больше](#)

Детский автомат рыбалки!
Попытайся поймать рыбку!

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
ОЦЕНКИ**

Владимир, 1'651.00


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В СООБЕЗ С НАМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33 АК № 476932 , дата выдачи 11.06.2008

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.04.2008г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания 'АТЕМИ', ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 84,3 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане №№2,4,31-36, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д.44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/022/2008-596

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" июня 2008 года сделана запись регистрации № 33-33-01/022/2008-596

Регистратор Мугурдумова Н.Б.
М.П.



Серия 33 АЛ № 443477 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33 АК № 309063 , дата выдачи 29.06.2007

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №3 от 19.06.2007г., заключенный в простой письменной форме между ИП Ворожейкиной В.М. и ОАО Управляющей компанией "АТЕМИ"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002; наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилые помещения, общая площадь 646,9 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане №№ 3,5,7-16,16а,17-19,21-30,37,38, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/014/2007-687

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июня 2007 года сделана запись регистрации № 33-33-01/042/2007-537

Регистратор Мугурдумова Н.Б.
МП 



Серия 33 АЛ № 443447


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства: серия 33 АК № 309066, дата выдачи 29.06.2007

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №4 от 19.06.2007г, заключенный в простой письменной форме между Ульман О.К. и ОАО Управляющей компанией "АТЕМИ"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 2/3

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилые помещения, общая площадь 25,9 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане №№ 14,15, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д.44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/055/2007-456

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июня 2007 года сделана запись регистрации № 33-33-01/055/2007-456



Регистратор Мугурдумова Н.Б.
М.П.



Серия 33 АЛ № 443448


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33 АК № 426066 , дата выдачи 01.07.2008

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.04.2008г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания 'АТЕМИ', ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/6

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилые помещения, общая площадь 58,2 кв. м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№ 2,13; 2 этаж №№ 1,20, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д.44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/055/2007-455

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июля 2008 года сделана запись регистрации № 33-33-01/022/2008-598



Регистратор Мугурдумова Н.Б.
М.П.



Серия 33 АЛ № 443451


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33 АК № 309067 , дата выдачи 29.06.2007

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №4 от 19.06.2007г, заключенный в простой письменной форме между Ульман О.К. и ОАО Управляющей компанией "АТЕМИ"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилые помещения, общая площадь 58,2 кв. м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№ 2,13; 2 этаж №№ 1,20, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д.44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/055/2007-455

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июня 2007 года сделана запись регистрации № 33-33-01/055/2007-455

Регистратор Мугурдумова Н.Б.
М.П.



Серия 33 АЛ № 443452


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33 АК № 309064 , дата выдачи 29.06.2007

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №4 от 19.06.2007г, заключенный в простой письменной форме между Ульянов О.К. и ОАО Управляющей компанией "АТЕМИ"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания 'АТЕМИ', ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилые помещения, общая площадь 45 кв. м, номера на поэтажном плане подвал №№ 1,2; 1 этаж № 3; 2 этаж № 6, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д.44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/042/2007-538

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июня 2007 года сделана запись регистрации № 33-33-01/042/2007-538

Регистратор Мугурдумова Н.Б.
М.П.



Серия 33 АЛ № 443450




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33-АК № 309062 , дата выдачи 29.06.2007

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №2 от 19.06.2007г, заключенный в простой письменной форме между ИП Братерской И.Н. и ОАО Управляющей компанией "Атеми"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилые помещения, общая площадь 239,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане №№ 1,4,5,6,7,8,9,10,11,12; адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/014/2007-690

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июня 2007 года сделана запись регистрации № 33-33-01/042/2007-535



Регистратор Мугурдумова Н.Б.
М.П.



Серия 33 АЛ № 443476


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33 АК № 352972 , дата выдачи 17.07.2007

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.07.2007г., заключенный в простой письменной форме ИП Ворожейкиным Р.В. и ОАО Управляющей компанией "АТЕМИ"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Полоцкий, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилые помещения, общая площадь 493 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане №№ 16,17,18,19,20,21,22,23,24,25, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/014/2007-689

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2007 года сделана запись регистрации № 33-33-01/032/2007-119


(подпись)

Регистратор Мугурдимова Н.Б.
М.П.

Серия 33 АЛ № 443449

Копия

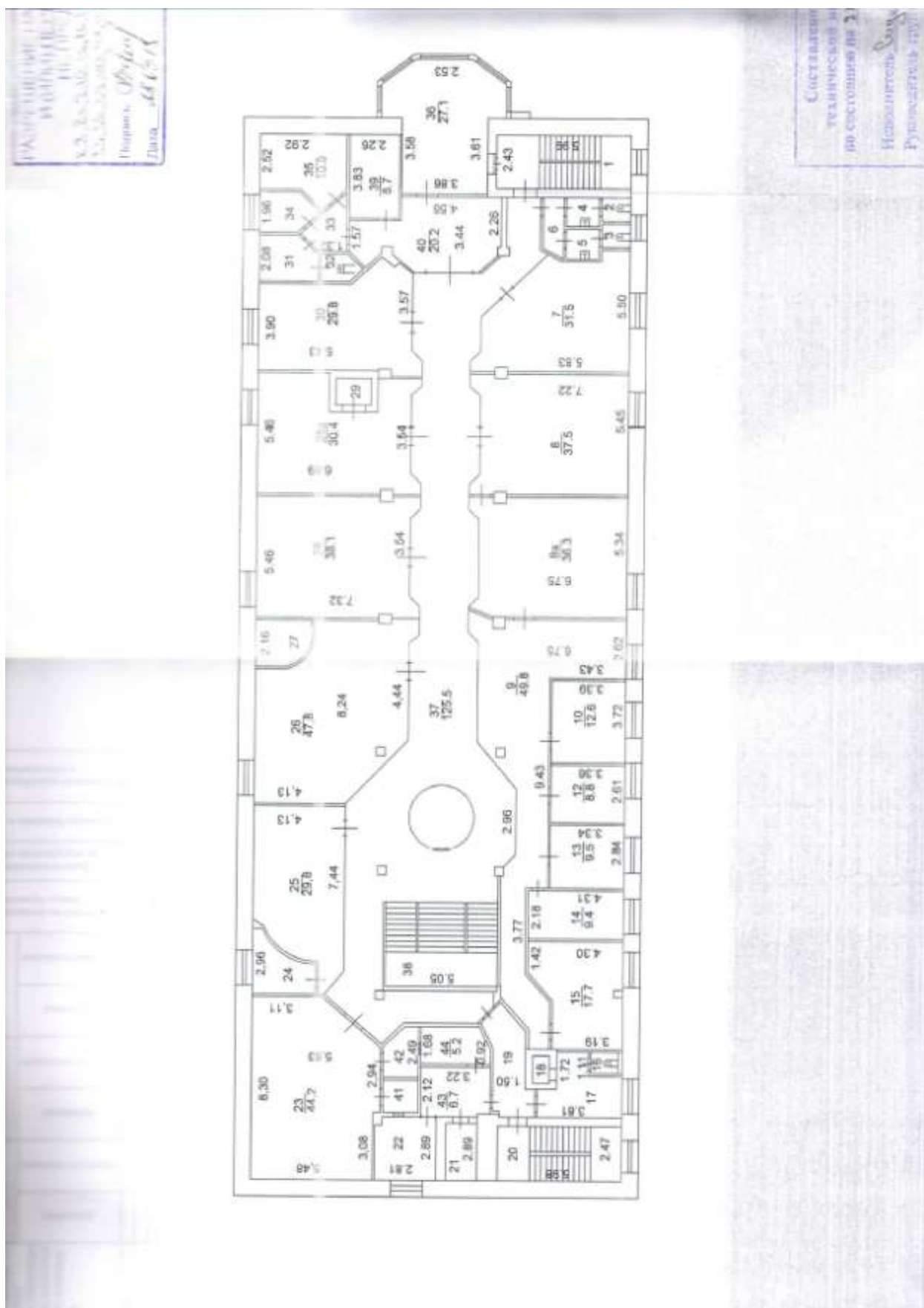
Литер	В
Этаж	
подвал	

Составлено по данным
технической инвентаризации
по состоянию на 18.05.2004г.
(г.Влад., м.Спасск., кв.2)

Исполнитель Видеминкина
Руководитель группы Исупов

Владимирский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"						
Полтажный план						
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	г.Владимир, Студеная гора, д.44а	Лист	1
И.о. заместителя директора	Полыкова Т.Н.		26.05.05		Листов	3
Руководитель группы	Тараканов Е.А.		26.05.05		Масштаб	1:200
Исполнитель	Сибельникова О.П.		26.05.05			





Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

находящегося в городе Владимир

по ул. Студеная гор

дом № 44а

Литера по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа и кончая последним)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.п.)	Номер по плану помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Площадь по внешнему контуру		внутренняя площадь		объем в м.кб. под крышей		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь балконов и лоджий	Самостоятельное переоборудование помещения
					Условно		Условно		Условно					
					основная	помогательная	основная	помогательная	основная	помогательная				
В	подв.	1		служебное					19.1		19.1	3.20		
		2		лестничная клетка					14.6		14.6			
				Итого по подвалу:					33.7		33.7			
В	1	1		тамбур		17.1					17.1	3.53		
		2		лестничная клетка		14.8					14.8			
		3		комната охраны		8.9					8.9			
		4		сервисный центр	16.7						16.7			16.7
		5		склад	15.7						15.7			15.7
		6		кладовая		3.9					3.9			
		7		склад	63.6						63.6			63.6
		8		подсобное		0.9					0.9			
		9		санузел		1.1					1.1			
		10		санузел		1.2					1.2			
		11		санузел		1.1					1.1			
		12		санузел		1.9					1.9			
		13		лестничная клетка		14.0					14.0			
		14		коридор		5.8					5.8			
		15		компрессорная		20.1					20.1			
		16		тамбур		4.4					4.4			
		17		кабинет	7.5						7.5			
		18		кабинет	6.7						6.7			6.7
		19		сейфовая	14.6						14.6			14.6
		20		торговый зал	574.0						574.0			574.0
				Итого во 1-му этажу:	688.0	95.2					784.0			681.3
В	2	1		лестничная клетка					14.6		14.6			
		2		санузел					1.3		1.3			
		3		санузел					1.3		1.3			
		4		санузел					1.9		1.9			
		5		санузел					2.0		2.0			
		6		санузел					2.4		2.4			
		7		кабинет			31.5				31.5			
		8		кабинет			37.5				37.5			37.5
		9а		кабинет			36.3				36.3			36.3
		9		коридор				49.8			49.8			49.8
		10		кабинет			12.6				12.6			12.6
		12		кабинет			8.8				8.8			
		13		кабинет			9.5				9.5			
		14		кабинет			9.4				9.4			
		15		кабинет			17.7				17.7			17.7
		16		туалет					1.2		1.2			1.2
		17		комната отдыха					8.1		8.1			8.1
		18		шкаф					1.0		1.0			
		19		коридор					7.9		7.9			
		20		лестничная клетка				14.8			14.8			
		21		сейфовая комната			4.1				4.1			4.1
		22		кабинет			8.0				8.0			8.0
		23		операционный зал			44.2				44.2			44.2
		24		подсобное		5.6					5.6			
		25		торговый зал	29.8						29.8			
		26		торговый зал	47.8						47.8			
		27		подсобное		4.9					4.9			
		28		кабинет			38.1				38.1			38.1
		29а		кабинет			34.0				34.0			34.0
		29		подсобное				2.0			2.0			
		30		кабинет			29.8				29.8			
		31		подсобное				6.2			6.2			
		32		санузел				1.9			1.9			
		33		коридор				3.2			3.2			3.2
		34		подсобное				4.5			4.5			
		35		подсобное				10.9			10.9			
		36		кабинет			27.1				27.1			27.1
		37		коридор				125.5			125.5			
		38		лестничная клетка				18.1			18.1			
		39		кабинет			8.7				8.7			8.7
		40		холл				20.2			20.2			20.2

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

наименование и гор.дел			Владимир		по ул.Студеная гора		дом № 44а						
Литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая последним)	Номер помещения (карты, коридора, складского и т.п.)	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Площадь по		высотой		объему в м ³		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь балконов и лоджий	Самостоятельное оборудование помещений и вспомогательная
				в том числе		гражданскими		под помещениями					
				Торговых		Учрежденческих							
				основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				
		41	касса			2.3			2.3				2.3
		42	касса			3.5			3.5				3.5
		43	кабинет			6.7			6.7				6.7
		44	кабинет			5.2			5.2				5.2
		Итого по 2-му этажу:		77.6	10.5	375.6	296.8		761.9				368.5


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33 АК № 426066 , дата выдачи 01.07.2008

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.04.2008г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания 'АТЕМИ', ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/6

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилые помещения, общая площадь 58,2 кв. м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№ 2,13; 2 этаж №№ 1,20, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д.44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/055/2007-455

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июля 2008 года сделана запись регистрации № 33-33-01/022/2008-598



Регистратор Мугурдумова Н.Б.
М.П.



Серия 33 АЛ № 443451


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33 АК № 309067 , дата выдачи 29.06.2007

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №4 от 19.06.2007г, заключенный в простой письменной форме между Ульман О.К. и ОАО Управляющей компанией "АТЕМИ"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилые помещения, общая площадь 58,2 кв. м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№ 2,13; 2 этаж №№ 1,20, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д.44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/055/2007-455

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июня 2007 года сделана запись регистрации № 33-33-01/055/2007-455

Регистратор Мугурдумова Н.Б.
М.П.



Серия 33 АЛ № 443452


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33 АК № 309064 , дата выдачи 29.06.2007

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №4 от 19.06.2007г, заключенный в простой письменной форме между Ульянов О.К. и ОАО Управляющей компанией "АТЕМИ"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания 'АТЕМИ', ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилые помещения, общая площадь 45 кв. м, номера на поэтажном плане подвал №№ 1,2; 1 этаж № 3; 2 этаж № 6, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д.44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/042/2007-538

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июня 2007 года сделана запись регистрации № 33-33-01/042/2007-538



Регистратор Мугурдумова Н.Б.
М.П.



Серия 33 АЛ № 443450


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33-АК № 309062 , дата выдачи 29.06.2007

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №2 от 19.06.2007г, заключенный в простой письменной форме между ИП Братерской И.Н. и ОАО Управляющей компанией "Атеми"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилые помещения, общая площадь 239,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане №№ 1,4,5,6,7,8,9,10,11,12; адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/014/2007-690

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июня 2007 года сделана запись регистрации № 33-33-01/042/2007-535



Регистратор Мугурдумова Н.Б.
М.П.

Серия 33 АЛ № 443476


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

повторное, взамен свидетельства : серия 33 АК № 352972 , дата выдачи 17.07.2007

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.07.2007г. заключенный в простой письменной форме ИП Ворожейкиным Р.В. и ОАО Управляющей компанией "АТЕМИ"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы, КПП: 503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Полоцкий, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилые помещения, общая площадь 493 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане №№ 16,17,18,19,20,21,22,23,24,25, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-01/014/2007-689

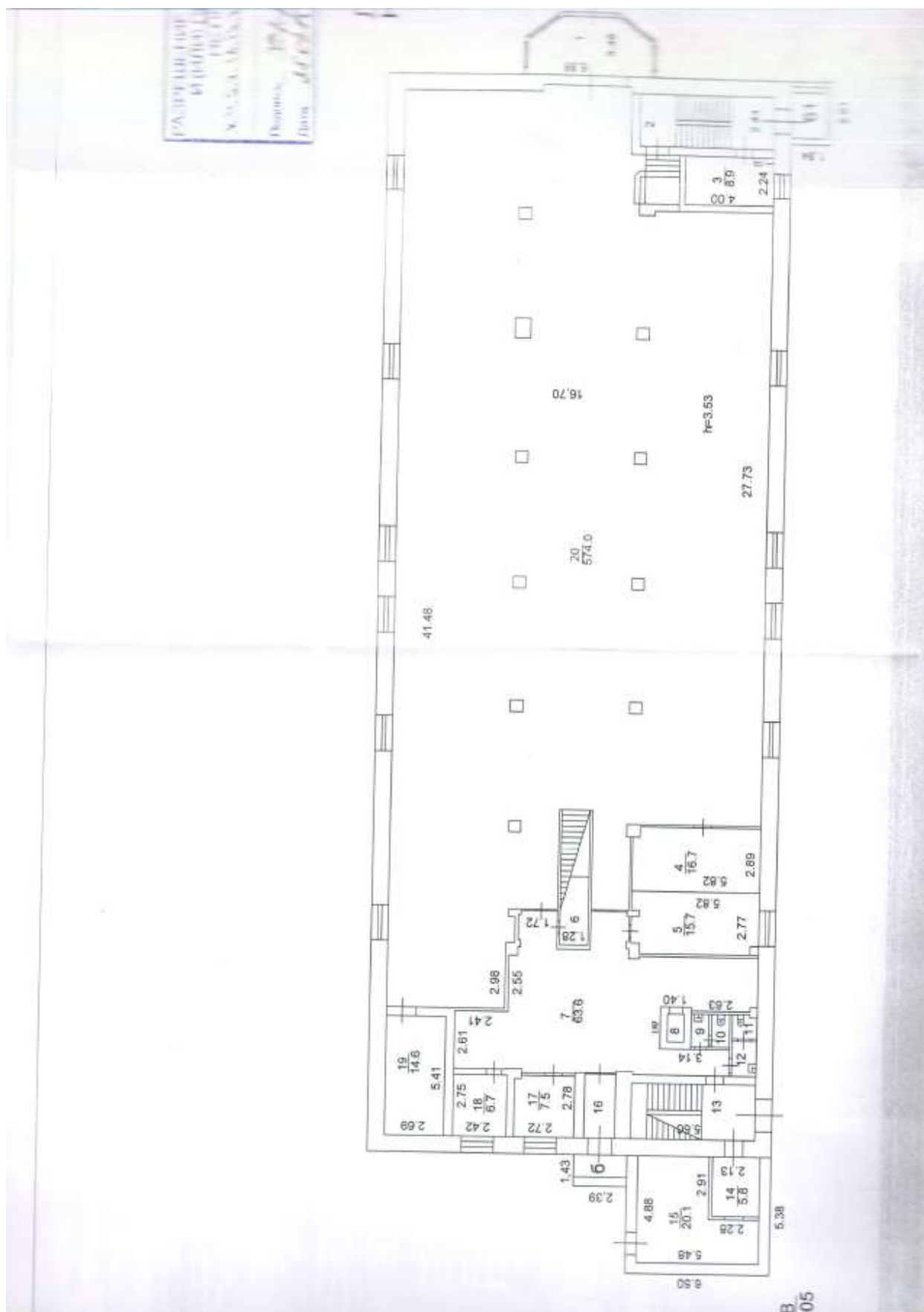
Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2007 года сделана запись регистрации № 33-33-01/032/2007-119

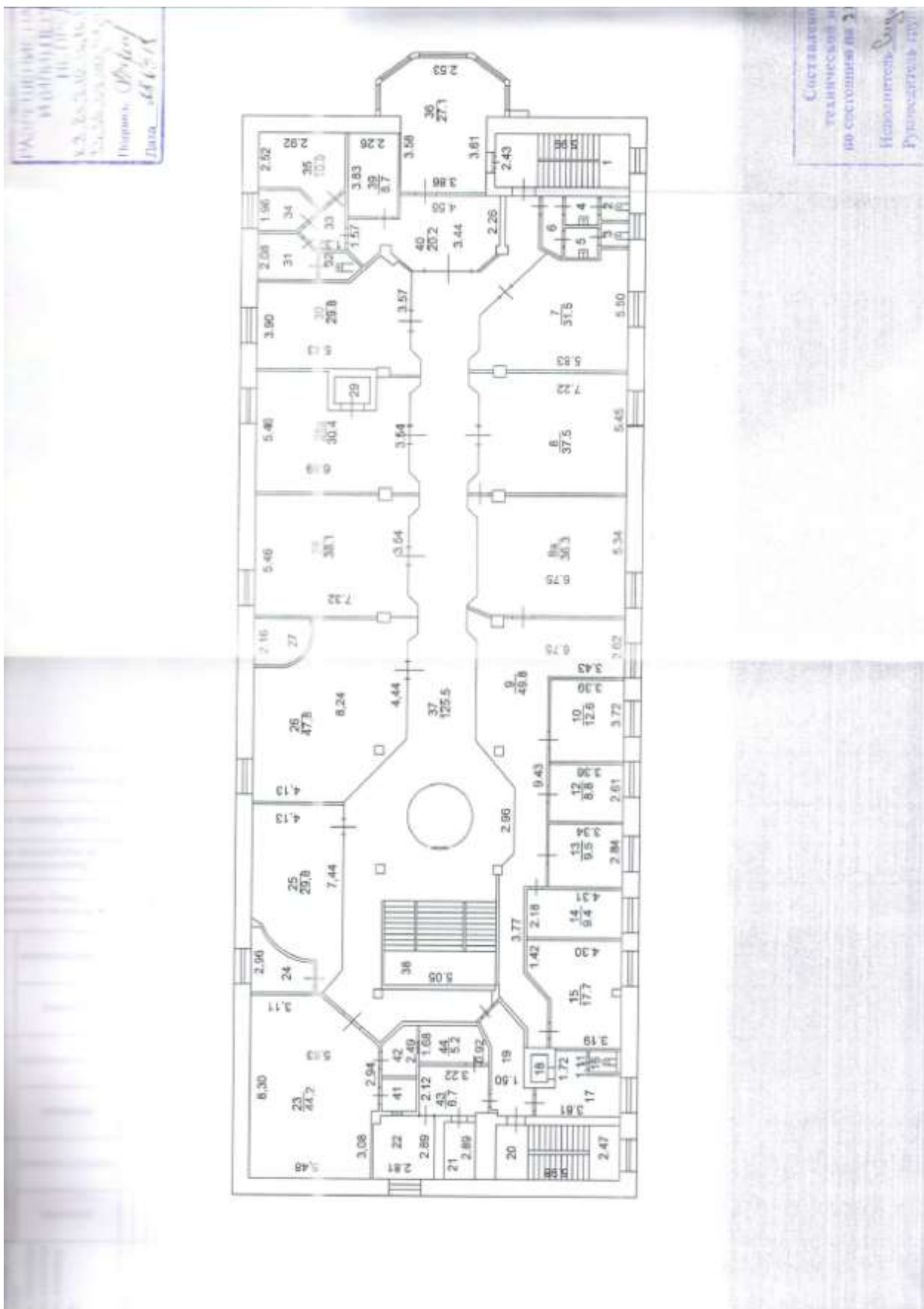
Регистратор Мугурдимова Н.Б.
М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 443449



www.cqip.ru





Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

находящегося в городе Владимир

по ул. Студеная горка

дом № 44а

Литера по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа и кончая межэтажным торговым/складским в т.ч.)	Номер помещения/квартиры	Номер по плану помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Площадь по		внутреннему		общей в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь балконов и лоджий	Самостоятельное переоборудование помещения
					в том числе:		разделочными		под лестницей					
					Угловые		Угловые/внутренние		Угловые/внутренние					
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				
В	подв		1	служебное						19.1	19.1	3.20		
			2	лестничная клетка						14.6	14.6			
Итого по подвалу:										33.7	33.7			
В	1		1	тамбур		17.1					17.1	3.53		
			2	лестничная клетка		14.8					14.8			
			3	комната охраны		8.9					8.9			
			4	сервисный центр	16.7						16.7			16.7
			5	склад	15.7						15.7			15.7
			6	кладовая		3.9					3.9			
			7	склад	63.6						63.6			63.6
			8	подсобное		0.9					0.9			
			9	санузел		1.1					1.1			
			10	санузел		1.2					1.2			
			11	санузел		1.1					1.1			
			12	санузел		1.9					1.9			
			13	лестничная клетка		14.0					14.0			
			14	коридор		5.8					5.8			
			15	компрессорная		20.1					20.1			
			16	тамбур		4.4					4.4			
			17	кабинет	7.5						7.5			
			18	кабинет	6.7						6.7			6.7
			19	сейфовая	14.6						14.6			14.6
			20	торговый зал	574.0						574.0			574.0
Итого по 1-му этажу:					688.0	95.2					784.0			681.3
В	2		1	лестничная клетка						14.6	14.6			
			2	санузел						1.3	1.3			
			3	санузел						1.3	1.3			
			4	санузел						1.9	1.9			
			5	санузел						2.0	2.0			
			6	санузел						2.4	2.4			
			7	кабинет			31.5				31.5			
			8	кабинет			37.5				37.5			37.5
			9а	кабинет			36.3				36.3			36.3
			9	коридор				49.8			49.8			49.8
			10	кабинет			12.6				12.6			12.6
			12	кабинет			8.8				8.8			
			13	кабинет			9.5				9.5			
			14	кабинет			9.4				9.4			
			15	кабинет			17.7				17.7			17.7
			16	туалет				1.2			1.2			1.2
			17	комната отдыха				8.1			8.1			8.1
			18	шкаф				1.0			1.0			
			19	коридор				7.9			7.9			
			20	лестничная клетка				14.8			14.8			
			21	сейфовая комната			4.1				4.1			4.1
			22	кабинет			8.0				8.0			8.0
			23	операционный зал			44.2				44.2			44.2
			24	подсобное		5.6					5.6			
			25	торговый зал	29.8						29.8			
			26	торговый зал	47.8						47.8			
			27	подсобное		4.9					4.9			
			28	кабинет			38.1				38.1			38.1
			29а	кабинет			34.0				34.0			34.0
			29	подсобное				2.0			2.0			
			30	кабинет			29.8				29.8			
			31	подсобное				6.2			6.2			
			32	санузел				1.9			1.9			
			33	коридор				3.2			3.2			3.2
			34	подсобное				4.5			4.5			
			35	подсобное				10.9			10.9			
			36	кабинет			27.1				27.1			27.1
			37	коридор				125.5			125.5			
			38	лестничная клетка				16.1			16.1			
			39	кабинет			8.7				8.7			8.7
			40	холл				20.2			20.2			20.2

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

наименование и гор.дел			Владимир		по ул.Студеная гора		дом № 44а						
Литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая последним)	Номер помещения (картиры, коридора, складского и т.п.)	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Площадь по		высотой		объему в м ³		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь балконов и лоджий	Самостоятельное оборудование помещений и помещений
				в том числе		гражданскими		под помещениями					
				Торговых		Утилизационных							
				основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				
		41	касса			2.3			2.3				2.3
		42	касса			3.5			3.5				3.5
		43	кабинет			6.7			6.7				6.7
		44	кабинет			5.2			5.2				5.2
		Итого по 2-му этажу:		77.6	10.5	375.6	296.8		761.9				368.5



На основании постановления главы города Владимира № 3541 от 11.09.2007 г. исполнительный орган местного самоуправления - администрация города Владимира в лице заместителя главы города, начальника управления муниципальным имуществом города Шохина Анатрия (Семиславовича, действующего на основании Гражданского Кодекса РФ, Земельного кодекса Российской Федерации), Федерального закона "Об введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Устава города Владимира, постановления главы города Владимира от 08.09.2005 г. № 213, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", и открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМ" в лице генерального директора Назарова Бориса Валерьевича, действующего на основании Устава, Ульяма Ольга Константиновна, именуемые в дальнейшем "Арендаторы", и именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать во владение и пользование Арендаторам земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 33:22:01 039-0066, местоположение земельного участка: Владимирская область, г. Владимир ул. Студеная Гора д. 44а (далее - Участок), в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 1529 (одна тысяча пятьсот двадцать девять) кв.м., а Арендаторы обязуются выплачивать в размере, условиях и в порядке, предусмотренных Договором, арендную плату.

1.2. Участок передается для *содержания нежилых помещений*

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. На Участке имеются:
а) здания, строения, сооружения;
б) природные и историко-культурные памятники - сведения отсутствуют;
в) многолетние насаждения - сведения отсутствуют.

2.2. Участок обременен сервитутом - нет.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Договор действует по 01.09.2017 г. и вступает в силу с момента его заключения.
3.2. Условия Договора, предусмотренные разделом 5 Договора, распространяются на отношения Сторон с 11.09.2007 г.

4. ПЕРЕДАЧА УЧАСТКА ВО ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДАТОРОВ

4.1. Передача Участка во владение и пользование Арендаторов осуществляется Арендодателем в месте нахождения Участка и оформляется актом приема-передачи, подписываемым обеими Сторонами. На момент передачи Участок должен обладать признаками и характеристиками, предусмотренными разделами 1 и 2 Договора.
4.2. Передача Участка во владение и пользование Арендаторов осуществляется Арендодателем по истечении 3 дней с момента заключения Договора.
4.3. Если на момент передачи Участок не обладает признаками и характеристиками, указанными в разделах 1 и 2 Договора, Арендаторы уведомляют об этом Арендодателя, о чем делается соответствующая запись в акте приема-передачи. В противном случае Арендаторы могут расторгнуть договор в одностороннем порядке.

5. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Размер арендной платы за земельный участок устанавливается пропорционально занимаемой площади каждого из Арендаторов в здании (сооружении), которая исчисляется как соотношение площади принадлежащих Арендатору на правах хозяйственного ведения, собственности помещений в здании (сооружении) к общей площади здания (сооружения), и составляет на момент

Договор аренды № 11563/11
Подпись: *Ольга*

28/0

Приложение № 2

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

на аренду аренды земельного участка № 11563М от 13.09.2007 г.,
расположенного по адресу: Владимирская область, 600001 г. Владимир ул. Студеная Гора д. 44а
открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕНА"

1. Срок аренды

2. Дата использования

до 01.09.2017 г.

содержания помещений магистраль и
административно-управленческих
помещений

3. Номер группы вида использования земель

4. Удельный показатель кадастровой стоимости земель, руб./кв.м

5. Расчетная ставка от кадастровой стоимости земель, руб./кв.м

6. Площадь арендуемого участка

7. Размер арендной платы в год в руб.

8. Размер арендной платы в квартал в руб.

9. Даты:

18

4907.01

3 и 1.1

1063

172294.94

43073.74

а) % уменьшения

б) сумма уменьшения

10. Освобождение от арендной платы

11. Подлежит оплате в год

12. Подлежит оплате в квартал

13. Начислено исчислений арендной платы

14. Поквартальная плата аренды земельного участка за 2007 год составит:

172294.94

43073.74

с 11.09.2007 г.

78656.39 руб.

1	2	3	4
0.00	0.00	0.00	78656.39

Исчет произвел

3.09.2007 г.



ведущий специалист Дурандина Н.Е.

Договор № 11563М

Платеж

заключении Договора 6 (524 01) рублей (шестьдесят одна тысяча пятьсот тридцать три руб. 91 коп.) в квартал.

5.1.1. При этом:

- открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМИ" уплачивает 43073.34 рублей (сорок три тысячи семьдесят три руб. 74 коп.) в квартал за 1064 кв.м для содержания помещений магазина и административно-управленческих помещений;

- Ушакин Ольга Константиновна уплачивает 18460.37 рублей (восемнадцать тысяч четыреста шестьдесят руб. 17 коп.) в квартал за 456 кв.м для содержания административно-управленческих помещений.

5.2. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

5.3. Размер арендной платы пересматривается при изменении удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка или процентной ставки от кадастровой стоимости в зависимости от категории арендаторов и видов

функционального использования земель в соответствии с категориями арендаторов и видов земель Российской Федерации и Владимирской области, а также решениями органами местного самоуправления города Владимира.

В случаях, указанных в настоящем пункте, и при изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, определяющих исчисление размера арендной платы, условия и порядок ее

определяются в соответствии с указанными нормативными правовыми актами и местными нормативно-правовыми актами.

5.4. Арендаторы перечисляют арендную плату ежеквартально не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

5.5. Арендная плата по Договору вносится Арендаторами в Управление федерального казначейства по Владимирской области (Управление земельными ресурсами города Владимира); ИНН: 3302003740; расчетный счет: 40101810800000010002; банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Владимирской области, БИК 041708001, КПП: 332801001; назначение платежа:

арендная плата за землю по договору аренды № 11563М, код бюджетной классификации (173-1 11 05011 04 0000 120); код ОКАТО: 17401000000.

5.6. Арендная плата за первый подлежащий оплате период вносится в течение двадцати дней со дня заключения Договора.

5.6.1. При этом:

- открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМИ" уплачивает 78656.39 руб. (семьдесят восемь тысяч шестьсот пятьдесят шесть руб. 39 коп.)

- Ушакин Ольга Константиновна уплачивает 37326.06 руб. (тридцать семь тысяч триста двадцать шесть руб. 06 коп.)

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. Беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения использования Арендаторами Участка по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования, а также проверки характера способа его использования,

предварительно уведомив об этом Арендаторов за два дня.

6.1.2. требовать у Арендаторов устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и использованием не отвечающим виду его разрешенного использования, а также прекращения применения способов, приводящих к его порче. При этом Арендодатель

может потребовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при

использовании способами, приводящими к его порче.

6.1.3. Прекратить в одностороннем порядке права и обязанности Арендатора (Арендаторов) в

случае перехода прав Арендатора (Арендаторов) на недвижимое имущество, находящееся на

Участке.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Не вмешиваться в деятельность Арендаторов, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям Договора и законодательству Российской Федерации.

Договор от 11.05.2011 № 11563-М

Подпись _____

32
39

Приложение № 2

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
к договору аренды земельного участка № 11563М от 13.09.2007 г.,
расположенного по адресу: Владимирская область, 600001 г. Владимир ул. Студеная Гора д. 44а
Ульяма Олега Константиновича

1. Срок аренды

2. Цель использования

до 01.09.2017г.
содержание административно-
управленческих помещений

3. Номер группы вида использования земель

4. Указанный показатель кадастровой стоимости земель, руб/кв.м

8

5. Процентная ставка от кадастровой стоимости в зависимости от
категории арендатора и видов функционального использования
земли

4907,01
3 x 1,1

6. Площадь арендуемого участка

456

7. Размер арендной платы в год в руб.

73840,69

8. Размер арендной платы в квартал в руб.

18460,17

9. Ликвидация

а) % уменьшения
б) сумма уменьшения

10. Освобождение от арендной платы

с
по

11. Подлежит оплате в год

73840,69

12. Подлежит оплате в квартал

18460,17

13. Начало исчисления арендной платы

с 11.09.2007г.

14. Поквартирная плата аренды земельного участка за 2007 год составит:

37326,06 руб.

1	2	3	4
0,00	0,00	0,00	37326,06

Расчет произвел



ведущий специалист Дуранидина Н.Е.

13.09.2007 г.

11563М

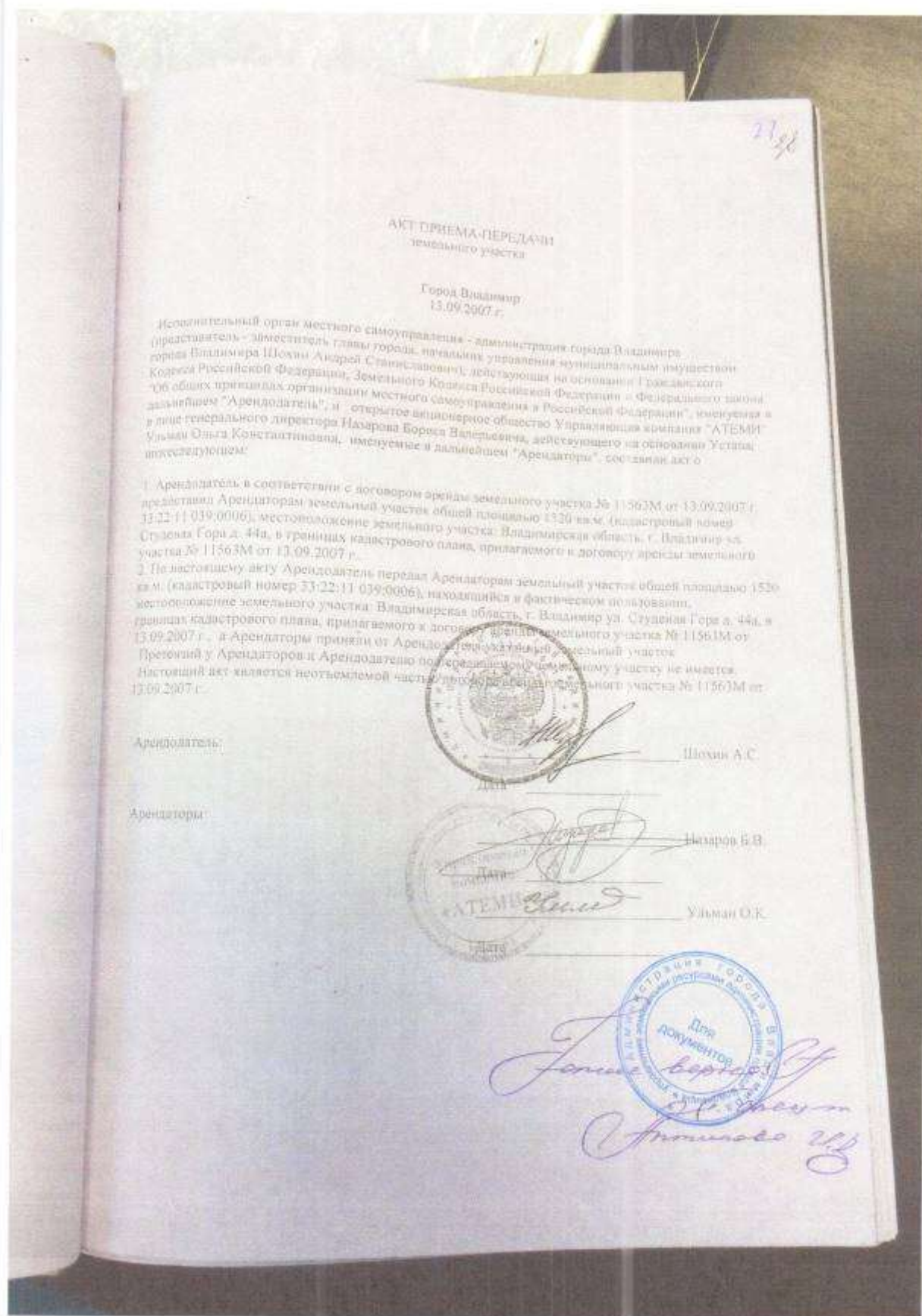
- 6.2.2. В месячный срок рассмотреть обращения Арендаторов по вопросам изменения цели предоставления Участка.
- 6.3. Арендаторы имеют право:
- 6.3.1. Проводить мелиоративные и иные мероприятия, направленные на улучшение и повышение плодородия почвы на Участке.
- 6.3.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.
- 6.4. Арендаторы обязаны:
- 6.4.1. Нести бремя содержания Участка.
- 6.4.2. Содержать в исправном состоянии, а в случае необходимости производить ремонт транспортной и инженерной инфраструктуры Участка.
- 6.4.3. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.
- 6.4.4. Обеспечить Арендодателю доступ на Участок для проведения проверки и его осмотра, осуществляемом земельном участке и прилегающей к нему территории.
- 6.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке.
- 6.4.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенном Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.
- 6.4.7. Арендаторы обязаны в трехдневный срок с момента предъявления в банк поручения либо платежной отметки банка, приложить к световым указанным платежным поручениям (квитанции) лаврии или иным событиям, нанесшим (или грозящим нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.1. Договора, а также близлежащим участкам ущерб и одновременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.
- 6.4.8. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.
- 6.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об окончании своих рекавизитов.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

- 7.1. Изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного в п.5.3. Договора.
- 7.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. Если Арендаторы продолжают пользоваться Участком после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.
- 7.3. Договор досрочно прекращается при его расторжении судом по требованию Арендодателя при следующих, признанных Сторонами существенными, нарушениях Договора:
- 7.3.1. При использовании Арендаторами Участка в целях, не предусмотренных Договором.
- 7.3.2. При неиспользовании Арендаторами Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.
- 7.4. При прекращении Договора Арендаторы обязаны возратить Участок Арендодателю в течение 3 дней с момента его прекращения в состоянии, предусмотренном разделами 1 и 2 Договора.

8. ПОСЛЕДСТВИЯ НЕИСПОЛНЕНИЯ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОНАМИ

- 8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одним из Арендаторов обязательства по внесению арендной платы он уплачивает Арендодателю неустойку из расчета 0,10 % от размера неисполненной арендной платы за каждый день просрочки на условиях и в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора.
- 8.2. В случае невозвращения Участка Арендодателю при прекращении настоящего Договора в срок, установленный пунктом 7.4. Договора, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку в



размере 0,1 % от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки, перечисляемых в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора. Неустойка не кумулируется, если просрочка в 8.3. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств в натуре. При этом в случае просрочки исполнения должны быть проведены просрочившей Стороной на следующий день. Просрочки исполнения не освобождает добросовестную Сторону от принятия исполнения обязательств в натуре.

8.4. В случае нарушения иных условий Договора Стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из Договора, виновная сторона обязана возместить причиненные другой Стороне убытки.

9.2. В случае расторжения договора Арендаторы несут ответственность перед Арендодателем за вред, причиненный Арендодателю борней Участка, многолетних насаждений. Указанная ответственность не возникает в случае, если Арендаторы докажут, что указанный вред был вызван действиями самого Арендодателя.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Обязательства Арендатора, возникшие из Договора, рассматриваются как солидарные, за исключением долевых обязательств, предусмотренных разделом 5, пунктами 3.2, 6.4.2, 6.4.3, 6.4.5, 6.4.6, 6.4.7, 6.4.9, 8.1 Договора, объем которых определяется исходя из доли каждого из Арендаторов в общем праве на здание (сооружение) или площади помещения, находящегося у одного из Арендаторов на общем праве, здании, расположенном на Участке.

10.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендаторов.

10.3. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Владимирской области, после чего направляется Арендодателю для последующего учета.

10.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

10.5. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

10.6. Арендаторы подтверждают Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендаторов отсутствуют ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли бы послужить причиной расторжения Договора или признания его недействительным (ничтожным), и что они (Арендаторы) имеют право заключить Договор без каких-либо иных разрешений.

10.7. Арендаторы не имеют права передавать права на арендуемый Участок или его часть третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

10.8. В случае реорганизации (изменения организационно-правовой формы) Арендаторов к правопреемнику переходят права и обязанности по настоящему Договору.

10.9. В случае изменения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка или процентной ставки от кадастровой стоимости в зависимости от категории арендаторов и видов функционального использования земель в соответствии с законодательными и нормативными актами Российской Федерации и Владимирской области, а также решениями органов местного самоуправления города Владимира, Арендаторы самостоятельно производят перерасчет и уплачивают арендную плату с перерасчетом с начала года без внесения изменений и дополнений в Договор. Исчисление и уплата измененной арендной платы производится в квартале, следующем за кварталом, в котором вступил в действие соответствующий закон или иной нормативно-правовой документ об изменении платежей.

10.10. Арендаторы обязаны совместно с другими землепользователями обеспечивать санитарное содержание арендуемого земельного участка, а также дополнительно участка площадью 170 кв.м., указанного на прилагаемом к настоящему Договору графическом приложении, в соответствии с "Правилами организации уборки и содержания территории г. Владимира", утвержденными

1156311
Подпись _____

[illegible]

5

решением Владимирского городского Совета народных депутатов № 256 от 23.10.03 г. и постановлением главы города Владимира от 31.07.02 г. № 134.

10.11. Арендаторы обязаны обеспечить беспрепятственный доступ иладовых инженерных коммуникаций на Участки с целью ремонта и обслуживания сетей.

10.12. При начале строительства, предусмотренного проектной документацией, инженерных сетей Участки изымается без возмещения затрат.

10.13. Открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМ" обязана внести арендную плату за фактическое пользование земельным участком за период с 17.03.2007 г. по 10.09.2007 г. в размере 26218,80 руб. с начислением в 4 квартале 2007 года.

10.14. Удальман Ольга Константиновна обязана внести арендную плату за фактическое пользование земельным участком за период с 29.04.2007 г. по 10.09.2007 г. в размере 14852,81 руб. с начислением в 4 квартале 2007 года.

10.15. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: из которых по одному экземпляру хранится у С.торгов, один экземпляр передается в Управление Федеральной регистрационной службы по Владимирской области, один экземпляр направляется при необходимости в территориальный орган Министерства имущественных отношений Российской Федерации.

10.16. В случае, если при подписании Договора и Арендодателю обратится лицом, имеющее основание для оспаривания в Договор на стороне Арендатора (Арендаторов), принятии на себя указанного лицом дополнительных обязательств, вытекающих из Договора, Арендодатель обязан подписать с неуплатившей частью настоящего соглашения о присоединении к договору аренды, являющегося основанием для оспаривания в Договор на стороне Арендатора (Арендаторов).

10.17. Арендатор (Арендаторы) согласен(ны) на вступление в этот Договор иных правообладателей помещений в здании (сооружении), находящихся на этом участке.

10.18. В случае прекращения прав на недвижимое имущество, расположенное на Участке, Арендатор (Арендаторы) имеют(ют) право на выход из Договора без согласия других Арендаторов.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

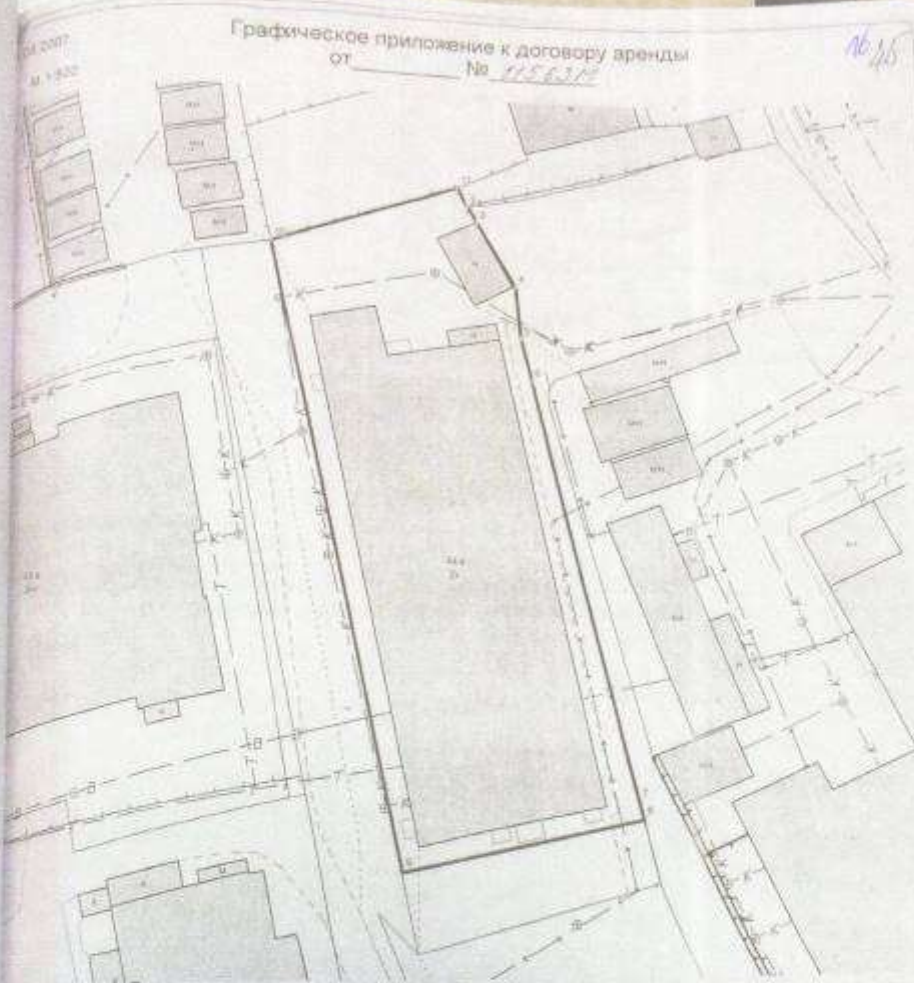
администрация города Владимира
г. Владимир ул. Горького д. 36
тел. 35-35-32
Адрес для корреспонденции: г. Владимир Октябрьский пр. д. 47 Управление земельными ресурсами города Владимира
тел. 21-67-76
Для справок о платежах:
33-13-12, факс 33-10-14

Арендаторы:

открытое акционерное общество Управляющая компания "АТЕМ"
Юридический адрес: г. Москва, 1-й Боткинский проезд, д. 2/6
рек 40702810600001008976 40702810600001008976 в АКБ "Дефко-Банк" (ОАО) г. Москвы БИК 044583683
ИНН 7714275860
Телефон 37-67-82

Удальман Ольга Константиновна
Адрес: г. Владимир ул. Суздальская д. 2 кв. 28
паспорт № 838218 серия 17 02 выдан ОВД Октябрьского района г. Владимира 12.11.2002
ИНН
Телефон

[illegible][illegible]



территория для санитарного содержания
за границами земельного участка $S = 170$ кв.м.

нание; обеспечить беспрепятственный доступ
для инженерных коммуникаций на земельный
с целью ремонта и обслуживания сетей.

ония: весь участок расположен в пределах
линий, использование до начала строительства
или согласно концессии генплана г. Владимира.

адрес: г. Владимир ул. Студеная Гора д. 44а
1520 кв.м.

зона:

зона.

Оное приложение составлено по материалам
и г.Владимира
г.ель: Юрова Юрова Т. В.

Госданные (номер участка: 11-028-0080)

№ точки	X	Y	Длина линий, м	Соседи № участка
1	-491.65	-1027.30	0.36	11000000
2	-491.78	-1027.21	1.96	11000000
3	-495.91	-1026.38	1.88	11000000
4	-490.45	-1020.22	5.60	11000000
5	-490.03	-1021.30	4.54	11000000
6	-500.76	-1026.06	92.88	11000000
7	-545.53	-1021.43	1.75	11000000
8	-540.55	-1021.10	21.52	
9	-530.08	-1041.36	24.58	
10	-498.21	-1027.30	10.16	11000000
11	-475.45	-1028.24	0.00	

Начальник управления
земельными ресурсами
города Владимира

КАНЦЕЛЯЦИЯ

Серова Е. Н.

Зависела е от: Даридина, Наталия Викторовна, от Москва, представителство на
компанията "Управление архитектурни проекти", смята и обмисля за разпореждане

[illegible]

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

(подпись)

Сотрудник О.И.
(подпись)

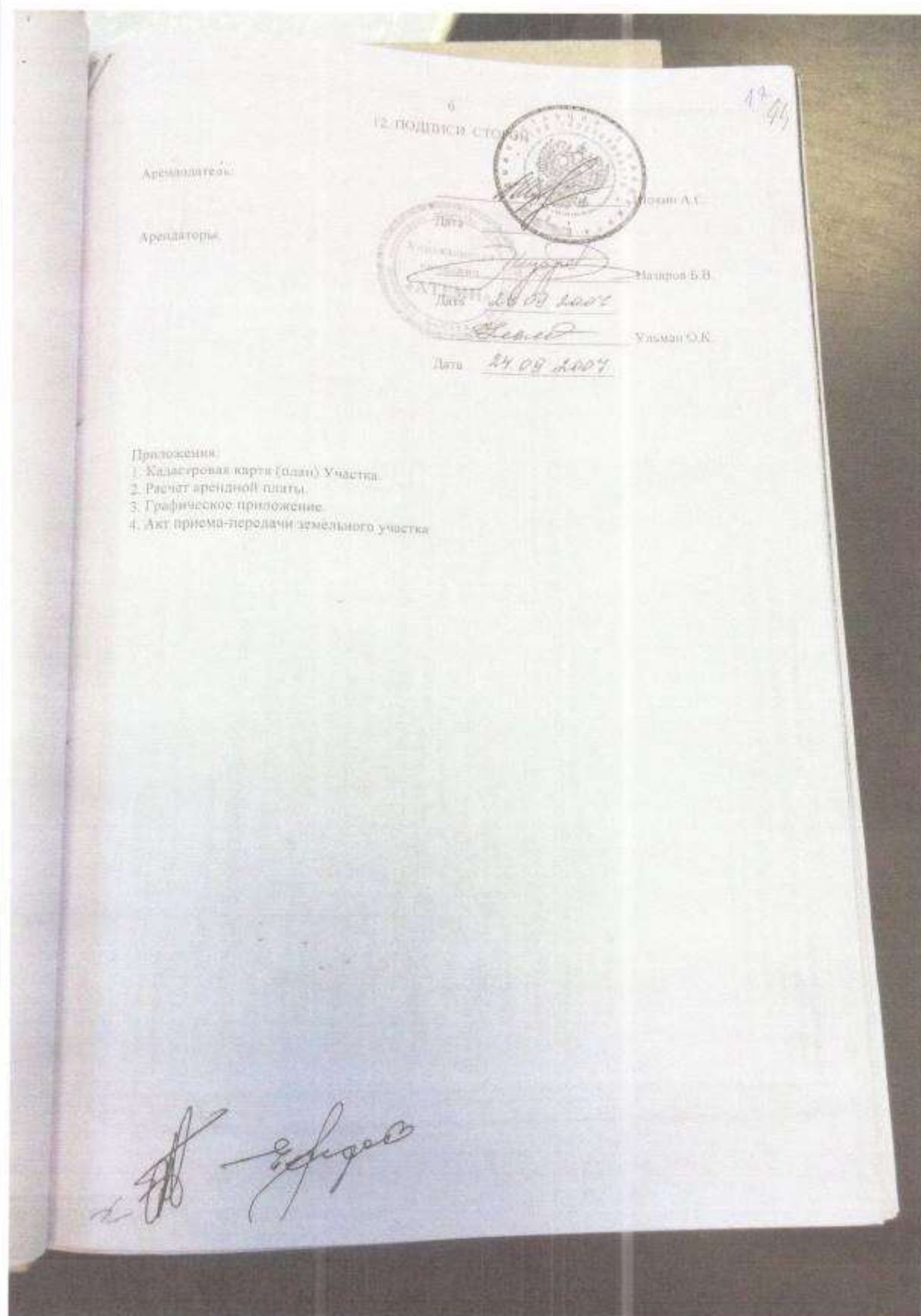
23. *Journal of Interpersonal Violence* 19(12):1377-1392 (2004). This article examines the role of the victim's personality in the perpetration of intimate partner violence. The authors argue that the victim's personality is a significant factor in the perpetration of intimate partner violence. The authors argue that the victim's personality is a significant factor in the perpetration of intimate partner violence.

Распечатано с подписанным документом,
полученного в электронном виде с ЮНИ

Верно
Иванов Иван Иванович № 8




 Dear Sir,
 2nd East 7th
 New York City



[illegible][illegible]

[illegible]

Публикация: «Взгляд Дурачина» (из цикла «Бессмыслица», авторская серия «Управление интеллектуальной собственностью и интеллектуальными ресурсами», содержащаяся в открытом доступе, является юридически действительным документом для цитирования, но не является документом, подтверждающим достоверность информации, содержащейся в нем). В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 28 июля 1997 г. №124-ФЗ "О судебном производстве по делам об интеллектуальной собственности" и статье 5 статьи 1244 Гражданского кодекса Российской Федерации, содержащаяся в публикации информация не подлежит распространению в средствах массовой информации, за исключением случаев, когда такая информация необходима для установления истины в ходе судебного разбирательства по делу об интеллектуальной собственности.

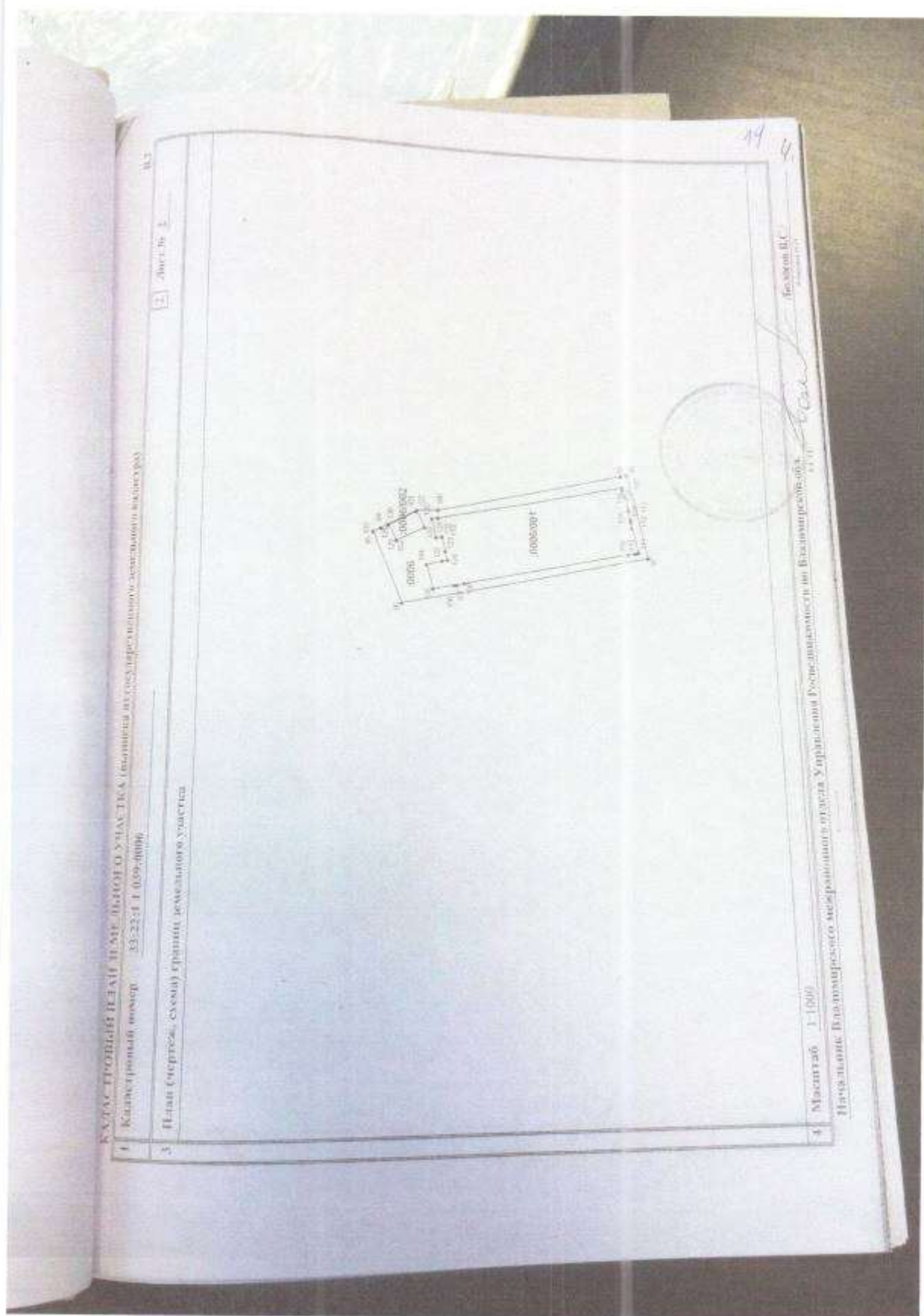
© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 111–117

Abstract

Renno

12





Расчет доли земельного участка

Заказчик: ОАО Управляющая компания АТЕМИ
Местонахождение: 600001 г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 44-а

Исходные данные:
Площадь земельного участка
Площадь застроенной территории
Площадь незастроенной территории

1520 кв.м
943,15 кв.м
576,85 кв.м

№ п/п	Строение	Литература	Тип	Площадь, кв.м		
				застройки	общая полезная	В т.ч. застроенного помещения
1	г. Владимир, ул. Студеная Гора, 44-а	А	О	943,15	2245,4	0
Итого:				943,15	2245,4	

Примечание: По делу не ходило

Примечание:

№ п/п	Пользователь помещения	Тип	Строение, в котором расположено помещение	Площадь, кв.м				
				общая полезная помещ.	общая полезная застроен.	застрой. кв. застроен.	незастр. земельной терр.	доля земельного участка
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ Дата регистрации: 29.06.2007	О	г. Владимир, ул. Студеная Гора, 44-а	✓ 17,35	2245,40	943,15	576,85	12
2	ОАО Управляющая компания АТЕМИ Дата регистрации: 29.06.2007	О	г. Владимир, ул. Студеная Гора, 44-а	✓ 45	2245,40	943,15	576,85	30
3	ОАО Управляющая компания АТЕМИ Дата регистрации: 29.06.2007	О	г. Владимир, ул. Студеная Гора, 44-а	✓ 239,5	2245,40	943,15	576,85	162
4	ОАО Управляющая компания АТЕМИ Дата регистрации: 29.06.2007	О	г. Владимир, ул. Студеная Гора, 44-а	✓ 29,1	2245,40	943,15	576,85	20
5	ОАО Управляющая компания АТЕМИ Дата регистрации: 01.07.2008	О	г. Владимир, ул. Студеная Гора, 44-а	✓ 9,89	2245,40	943,15	576,85	7

202

ОАО Управляющая компания АТЕМИ Дата регистрации с 11.06.2008	О	г. Владимир, ул. Студеная Гора, 44, а	с 84,3	2245,40	943,15	576,83	57
ОАО Управляющая компания АТЕМИ Дата регистрации с 17.07.2007	О	г. Владимир, ул. Студеная Гора, 44, а	с 493	2245,40	943,15	576,83	334
ОАО Управляющая компания АТЕМИ Дата регистрации с 29.06.2007	О	г. Владимир, ул. Студеная Гора, 44, а	с 646,9	2245,40	943,15	576,83	438
Итого:				1565,04			1069

1 - собственник, 2 - застройщик, 3 - присоединяемое

Расчет выполнен инженер 1-й категории

Юрова

Юрова Т.В.
27.07.2015 г.

Для документов

Юрова Т.В.