



**ЭКСПЕРТНЫЕ
РЕШЕНИЯ**



ОТЧЁТ

№АЦ2022П-180

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
ООО «ФРУКТОПТ»

Заказчик Отчета

ООО «ФРУКТОПТ»

Дата оценки

07.06.2022 г.

Дата отчета

15.06.2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертные решения»195112, город Санкт-Петербург, Перевозный пер, д. 9 литера А, пом. 5-н, офис 3,
ИНН/КПП 7814719982/781401001, ОГРН 1187847032780

г. Санкт-Петербург

15.06.2022 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №АЦ2022П-180 от 02.06.2022 г., специалистами Общества с ограниченной ответственностью «Экспертные решения» была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «ФРУКТОПТ» (далее объект оценки), а именно:

- Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0117005:5, площадью 481 кв.м (право общей долевой собственности в размере 1 733/10 000);
- Нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0109013:1914, площадью 243,2 кв.м.

Дата оценки: 07.06.2022 г.

В результате проведенных исследований и расчетов определена рыночная стоимость объекта оценки на вышеуказанную дату оценки, которая составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0117005:5, площадью 481 кв.м (право общей долевой собственности в размере 1 733/10 000)	1 100 000
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0109013:1914, площадью 243,2 кв.м	8 700 000
-	Итого	9 800 000

Оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, нормативных актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией, Международного стандарта финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.

Оценщик ООО «Экспертные решения»



Юрютин Д.М./

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	4
1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
3.1 Сведения о заказчике	6
3.2 Сведения об оценщике	6
4. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	9
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ	10
6.1 Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки	10
6.2 Виды стоимости.....	11
6.3 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
6.4 Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки.....	12
7. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1 Описание объекта оценки	13
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
8.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта.....	20
8.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта ..	22
8.3 Анализ влияния социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	22
8.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	24
8.5 Анализ рынка объекта оценки	27
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
9.1 Подходы, применяемые при проведении оценки объектов оценки	34
9.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	39
10. СОГЛАСОВАНИЕ И ВНЕСЕНИЕ ИТОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК.....	53
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
11.1 Заявление о качестве	54
11.2 Итоговое заключение о стоимости	54
12. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	55
Приложение 1. Копии документов оценщика и исполнителя	56
Приложение 2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные Заказчиком	66
Приложение 3. Информация, используемая оценщиком	78

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование	Значение
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № АЦ2022П-180 от 02.06.2022 г.
Наименование объекта оценка	Объекты недвижимого имущества в составе: - Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0117005:5, площадью 481 кв.м (право общей долевой собственности в размере 1 733/10 000); - Нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0109013:1914, площадью 243,2 кв.м.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Земельный участок - Право общедолевой собственности; Нежилое помещение – Право собственности.
Существующие ограничения (обременения) права	Земельный участок - Запрещение регистрации; Нежилое помещение - Запрещение регистрации.
Дата оценки	07.06.2022 г.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться для купли-продажи. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта оценки	Промежуточные результаты, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Промежуточные результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Промежуточные результаты, полученные в рамках доходного подхода, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0117005:5, площадью 481 кв.м (право общей долевой собственности в размере 1 733/10 000)	1 100 000	Не применялся	Не применялся
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0109013:1914, площадью 243,2 кв.м	8 700 000	Не применялся	Не применялся

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0117005:5, площадью 481 кв.м (право общей долевой собственности в размере 1 733/10 000)	1 100 000
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0109013:1914, площадью 243,2 кв.м	8 700 000
-	Итого	9 800 000

1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета и не может быть использована иначе, чем в соответствии с целью оценки.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и не гарантирует реализации объекта оценки по указанной стоимости (результат оценки). Указанный результат оценки является частным мнением оценщика и может быть использован только как ориентир (консультация), а не руководство к действию. Окончательное решение о реализации по указанной итоговой стоимости (результату оценки) принимает на себя собственник. Все убытки, связанные с реализацией или возникшие в ходе реализации объекта оценки по указанной итоговой стоимости (результату оценки) так же принимает на себя собственник объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендацией для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.¹

Оценщик ООО «Экспертные решения»



/Юрютин Д.М./

¹Статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценке рыночной стоимости в Российской Федерации».

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование	Значение
Объект оценки	Объекты недвижимого имущества в составе: - Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0117005:5, площадью 481 кв.м (право общей долевой собственности в размере 1 733/10 000); - Нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0109013:1914, площадью 243,2 кв.м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики приведены в предоставленной Заказчиком документации в приложении №1 к Отчету
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Земельный участок - Право общедолевой собственности; Нежилое помещение – Право собственности.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться для купли-продажи. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	Дата осмотра
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в т.ч. договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиками при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности. Результат оценки приводится без указания возможных интервалов стоимости (указывать не требуется).

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о заказчике

Наименование	Значение
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «ФРУКТОПТ». Юридический адрес: 308009, Белгородская область, г. Белгород, пр-кт Гражданский 33. ИНН 3123351406. ОГРН 1143123015694.

3.2 Сведения об оценщике

Наименование	Значение
Об оценщике (оценщиках), работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Юрютин Дмитрий Михайлович
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков», свидетельство №00555, дата выдачи свидетельства 01 апреля 2015 г. Место нахождения СРО РАО: 350001, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПК/34 № 180000035426 выдан 02.02.2015 года ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Квалификационные документы	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №017323-3 от 21.06.2019 г. по направлению «Оценка бизнеса»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027765-2 от 10.08.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027764-1 от 10.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Договор №022-073-008612/22 от 26.04.2022 г. Полис №022-073-008612/22 от 26.04.2022 г. Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Период страхования с 27.04.2022 г. по 26.04.2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 года
Местонахождение оценщика	195112, город Санкт-Петербург, Перевозный пер, д. 9 литера А, пом. 5-н, офис 3
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
О юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертные решения»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1187847032780
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	195112, город Санкт-Петербург, Перевозный пер, д. 9 литера А, пом. 5-н, офис 3



Наименование	Значение
Телефон/факс	89627059772
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Деятельность, связанная с оценкой, застрахована по договору № 7811R/776/0000090/22 на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, на период с 22.03.2022 г. по 21.03.2023 г. Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Адрес страховщика: 115162 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Телефон. 8(800) 333-0-999
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

На основании договора на проведение оценки, допущения подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, как за подписью обеих сторон.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

- В отсутствие документально подтвержденных в отношении объекта оценки имущественных прав третьих лиц, ограничений в использовании, обременений, экологического загрязнения, а также нарушения земель, стоимость объекта оценки определяется оценщиком исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений, обременений, загрязнений и нарушений, если в задании на оценку не указано иное.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки оценивается «на уровне» права собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и не гарантирует реализации объекта оценки по указанной стоимости (результат оценки). Указанный результат оценки является частным мнением оценщика и может быть использован только как ориентир (консультация), а не руководство к действию. Окончательное решение о реализации по указанной итоговой стоимости (результату оценки) принимает на себя собственник. Все убытки, связанные с реализацией или возникшие в ходе реализации объекта оценки по указанной итоговой стоимости (результату оценки) так же принимает на себя собственник объекта оценки.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Оценщик принял во внимание и базировался при проведении оценки на следующие нормативно - правовые акты, касающиеся оценочной деятельности и выявления итоговой стоимости объекта оценки:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
- Свод стандартов оценки Ассоциации СРО РАО.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандарты. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации СРО РАО, обосновано тем, что оценщик является членом данной Ассоциации.

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

6.1 Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная программа последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объект оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

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

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

6.2 Виды стоимости

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.²

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьями 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость - это 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. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

² Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

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

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику был предоставлен реестр документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- **Выписка из ЕГРН №99/2022/471485107 от 06.06.2022 г.;**
- **Выписка из ЕГРН №99/2022/471485183 от 06.06.2022 г.**

Вывод: Информации представленной Заказчиком достаточно для проведения работ по определению рыночной стоимости объекта оценки.

6.4 Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

7. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Описание объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество ООО «ФРУКТОПТ» в составе:

- Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0117005:5, площадью 481 кв.м (право общей долевой собственности в размере 1 733/10 000);
- Нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0109013:1914, площадью 243,2 кв.м.

Право собственности на объект оценки принадлежит: ООО «ФРУКТОПТ». ИНН 3123351406.

На основании ст. 209 гл. 13 Гражданского Кодекса РФ под «правом собственности» подразумевается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права.

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
- Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Существующее ограничение (обременение) права

Земельный участок - Запрещение регистрации;

Нежилое помещение - Запрещение регистрации.

Описание и характеристики оцениваемых объектов

Описание и характеристики оцениваемых объектов представлены далее в таблицах.

Таблица 7.1. Характеристики объекта - Земельный участок³

Параметр	Описание
Адрес	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская, д. 69-б
Кадастровый номер земельного участка	31:16:0117005:5
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации нежилого здания - торгового
Фактическое использование	Соответствует разрешенному
Кадастровая стоимость, руб.	7 803 161,99
Общая площадь земельного участка, кв.м	481
Форма земельного участка	Многоугольная
Вид права	Общая долевая собственность в размере 1 733/10 000

³ <https://pkk.rosreestr.ru>.

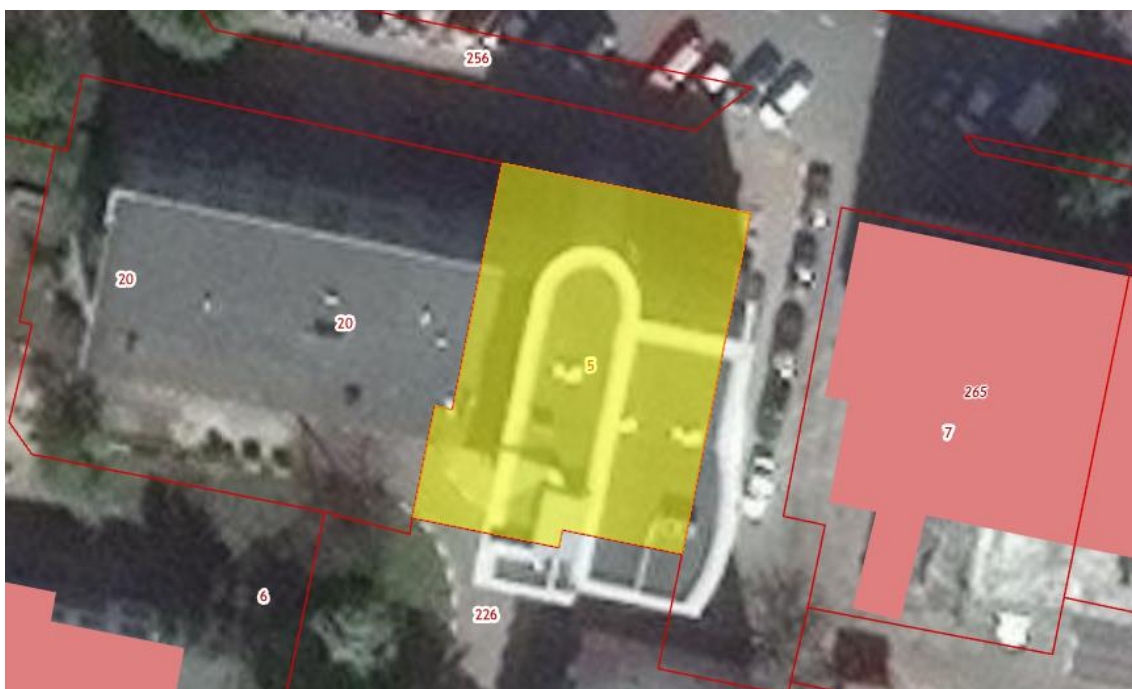


Рис. 1. Схема оцениваемого земельного участка.

Таблица 7.2. Характеристики объекта - Нежилое помещение.

Параметр	Описание
Адрес объекта	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская, д 696, кв. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
Кадастровый номер	31:16:0109013:1914
Площадь, кв.м	243,2
Текущее использование	По назначению
Назначение	Нежилое помещение
Этаж	Подвал
Кадастровая стоимость, руб.	7 475 345,36
Вид права	Собственность
Состояние отделки	Современный ремонт

Фотообзор объекта оценки



Фото 1. Объект оценки



Фото 2. Объект оценки



Фото 3. Объект оценки



Фото 4. Объект оценки



Фото 5. Объект оценки



Фото 6. Объект оценки



Фото 7. Объект оценки



Фото 8. Объект оценки



Фото 9. Объект оценки



Фото 10. Объект оценки

Краткая характеристика Белгородской области⁴

Таблица 7.3. Краткая характеристика Белгородской области

Параметры	Описание
Название региона	Белгородская область
Карта	
Расположение	Белгородская область входит в состав Центрально-Чернозёмного экономического района и Центрального федерального округа Российской Федерации. На юге и западе она граничит с Луганской, Харьковской и Сумской областями Украины, на севере и северо-западе — с Курской областью, на востоке — с Воронежской областью.
Площадь, кв. км	27 134
Численность населения, чел.	1 531 917
Динамика численности населения	Убывает
Плотность населения, чел./км ²	56,46
Рейтинг ВРП среди субъектов РФ	25 место
Административный центр	Белгород
Ведущие отрасли экономики	Белгородская область — индустриально-аграрный регион, экономика которой опирается на большие запасы железной руды КМА и тучные чернозёмы. Наиболее развитыми отраслями промышленности Белгородской области являются машиностроение, горнодобывающая промышленность, металлургия, производство строительных материалов, пищевая промышленность. Индекс промышленного производства региона в 2021 году составил 103,3% к уровню 2020 года. В Белгороде действует промышленный парк «Северный» (находится в северной части города) площадью более 24 га. Промышленный парк является совместным проектом правительства области и Министерства экономического развития Российской Федерации. В парке действует девять резидентов. Среди промышленных предприятий области наиболее крупные: • Стойленский ГОК; • Лебединский ГОК; • ОЭМК; • Оскольский завод металлургического машиностроения; • Вагонно-колесная мастерская; • Осколцемент; • Белгородский цемент; • ОАО СУМ ЦММ; • Старооскольский завод металлоконструкций «Стройметаллком»; • Старооскольский завод пластмасс «Осколпласт»; • Эфко. • ЗАО «Завод премиксов № 1» группы компаний «Приосколье» — единственное в России и входящее в десятку крупнейших производств лизина в мире. «Завод Премиксов № 1» создан в августе 2005 года и производит более 17 тыс. тонн премиксов в год для всех видов животных, птиц и рыб. В 2012 году здесь начали строить завод по производству лизина. В структуру предприятия входят элеватор вместимостью 50 тыс. тонн зерна, лаборатория, мельница, крахмалопаточное производство, производственные площадки по выпуску глюкозы и лизина методом микробиологического синтеза. Площадь завода — около 37 га. Общий объём инвестиций составил 7,5 млрд рублей. Проект высокотехнологичного производства лизина победил в конкурсе на получение субсидии 275 млн рублей. В 2014 году запущено производство 57 тысяч тонн лизина в год.

⁴ Составлено по материалам информационного портала <https://ru.wikipedia.org/>.

Параметры	Описание
Транспорт	Через Белгородскую область проходят железнодорожные и автомобильные магистрали международного значения, соединяющие Москву и другие российские регионы с Украиной, в том числе федеральная автомобильная дорога М-2 «Крым» и железнодорожная магистраль Москва — Харьков — Севастополь. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования составляет 694,6 км, протяжённость автомобильных дорог с твёрдым покрытием (включая ведомственные) — 8,5 тыс. км или 87,7% от общей протяжённости. В 2017 году была построена железнодорожная линия в обход Украины по территории Воронежской и Ростовской областей. Также в Белгородской области расположена одна из немногих в России линия пригородного троллейбусного сообщения протяжённостью 34 км, проходящая по федеральной автодороге «Крым» и соединяющая административный центр области с посёлком Майский, но движение по ней прекращено из экономических соображений.

Краткая характеристика г. Белгород⁵

Таблица 7.4. Краткая характеристика г. Белгород

Параметр	Описание
Название	Белгород
Расположение	Город на юге средней полосы европейской части России, административный центр Белгородской области. Расположен на южной окраине Среднерусской возвышенности, на берегах Белгородского водохранилища, рек Везелки и Северского Донца, в 700 км к югу от Москвы, в 40 км от границы с Украиной. 
Численность населения, чел.	391 804
Динамика численности населения	Возрастает
Экономика	Современный Белгород имеет мощную строительную индустрию, предприятия энергетического машиностроения, металлообработки и радиоэлектроники, развитую социальную и культурную инфраструктуру. Строительство новых торговых комплексов в городе позволило улучшить структуру занятости населения, наполнило рынок города новыми необходимыми товарами и услугами, пользующимися спросом у горожан. Средняя зарплата в феврале 2021 года составила 40 148 рублей. Главная стратегическая цель развития экономики и социальной сферы Белгорода — повышение качества жизни горожан. Стратегия развития Белгорода до 2025 года была утверждена решением городского Совета депутатов в 2007 году и основана на достижении двух приоритетных целей — формирование гражданского общества и повышение благосостояния белгородцев. Индустрия города представлена предприятиями химической, фармацевтической, деревообрабатывающей, лёгкой, пищевой промышленности, машиностроения и производства строительных материалов. Продукция более 50 белгородских предприятий востребована за рубежом. В городе функционирует более 250-ти крупных и средних предприятий, а общее количество всех предприятий — около 13000. Машиностроение и металлообработка Наиболее крупными промышленными предприятиями машиностроения и металлообработки являются ОАО «Белгородский завод горного машиностроения», ЗАО «Энергомаш», ОАО «Белгородский завод «Ритм», ОАО «Белгородский механический завод», ОАО «Электромеханический завод». Пищевая Пищевая промышленность города характеризуется предприятиями ОАО «Конпрот» Белгородский консервно-промышленный комплекс — изготовление плодовой, овощной, мясорастительной консервации; ОАО «Белгородский хладокомбинат» — изготовление мороженого; ООО «Хлебокомбинат Золотой колос» — изготовление хлебобулочных изделий. Лёгкая Лёгкая промышленность представлена ОАО Белгородская швейная фабрика «Россиянка» — производство одежды из хлопчатобумажных, шёлковых, шерстяных тканей и трикотажных полотен, постельного белья, рабочей одежды.

⁵ Составлено по материалам информационного портала <https://ru.wikipedia.org/>.

Анализ местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках далее.

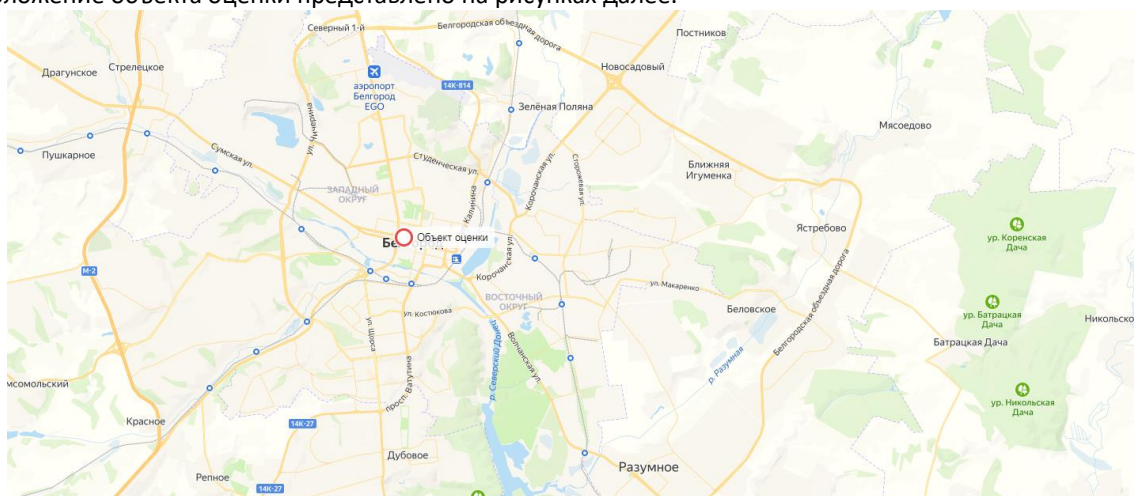


Рис. 2. Местоположение объекта оценки на фрагменте карты Белгородской области.

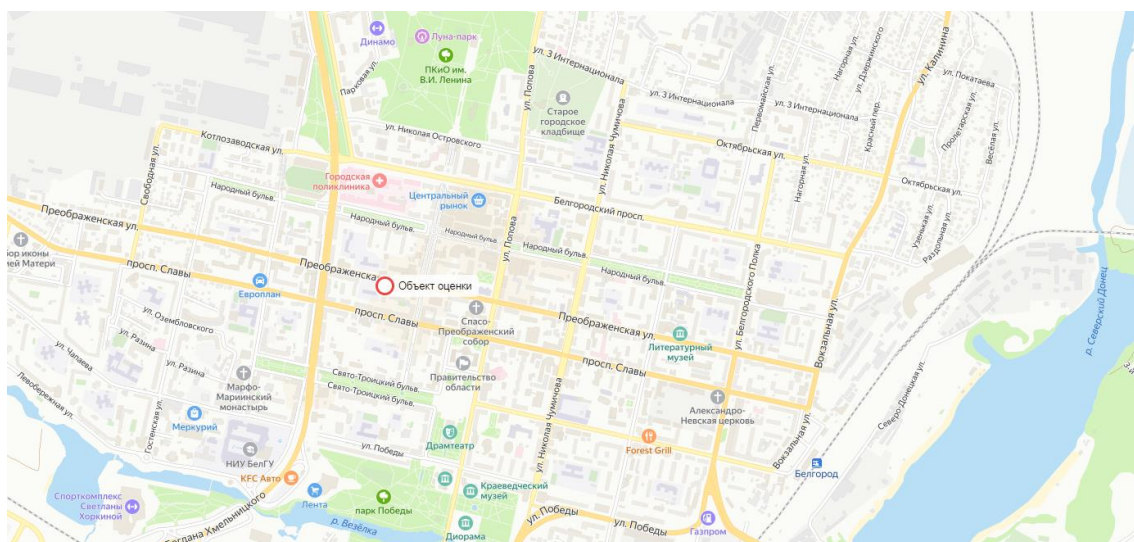


Рис. 3. Местоположение объекта оценки на фрагменте карты Белгородской области.

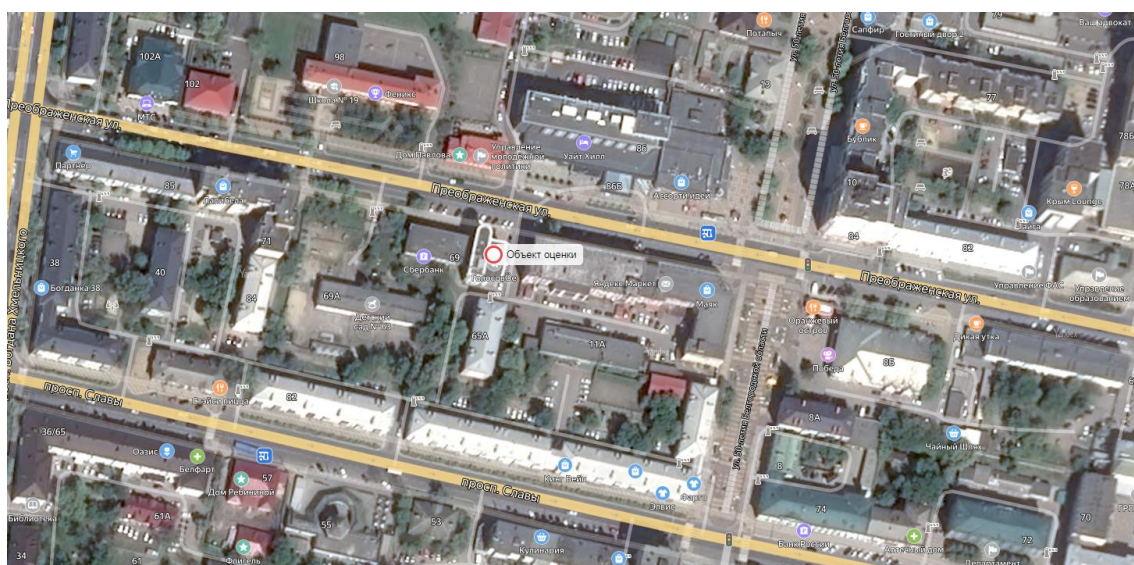


Рис. 4. Местоположение объекта оценки на снимке из космоса.

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

8.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта⁶

Политическая система – это комплекс государственных и негосударственных институтов, осуществляющих политические функции, то есть деятельность, связанную с функционированием государственной власти. Другими словами, это многофакторная развивающаяся система взаимодействия всех ветвей власти, политических объединений и партий, общественных организаций и движений внутри себя, с обществом в целом и миром. Эффективность политической системы определяется устойчивым развитием общества, включая такие компоненты, как развитие производительных сил, развитие демократических институтов, социальное благополучие большинства населения (гарантируя бесплатное образование, здравоохранение, достойную заработную плату и пенсии), обеспечение национальной безопасности и защита суверенитета страны, защита прав и свобод гражданина, включая свободу слова и собраний, обеспечение конституционного права граждан на благоприятную среду и т.д.

Политическую и экономическую ситуацию в России сегодня сложно назвать благоприятной. С каждым днем экономика приближается к пропасти – значительно уменьшается количество рабочих мест, падает уровень инвестиций в производство со стороны западных государств. Нестабилен и курс отечественной валюты, который то поднимается на несколько дней, то вновь ухудшается до нового антирекордного предела.

Факторы риска

После начала экономического кризиса выполнение расходной части бюджета превратилось в настоящую проблему для правительства. Дефицит бюджета финансируется за счет средств Резервного фонда, однако существующие запасы продолжают таять на глазах. Уже в следующем году средства фонда полностью исчерпаются, что вынудит чиновников использовать ресурсы ФНБ.

Восстановление экономического роста зависит от возможностей бюджета. Основным фактором роста для многих отраслей остается государственная поддержка, которая финансируется за счет бюджетных средств. Покрыть дефицит будущего года за счет резервов достаточно проблематично, поэтому чиновники будут искать альтернативные варианты.

В первую очередь власти планируют привлечь дополнительные финансовые ресурсы с помощью приватизации. Однако западные санкции вносят свои коррективы. Привлечению крупных инвесторов мешает геополитическая напряженность. В результате правительство откладывает продажу госпакетов акций до более благоприятного периода.

Вторым инструментом, использование которого также зависит от санкций, является увеличение внешнего долга. В нынешнем году Минфин возвращается к практике привлечения заемных средств, однако спрос на отечественные облигации зависит от налаживания отношений с западными партнерами.

Если правительство не сможет найти ресурсы для финансирования дефицита бюджета, будущий экономический рост окажется под серьезной угрозой.

Экономические трудности

Проблемы отечественной экономики вызваны комплексом факторов, которые привели к нынешнему кризису. В первую очередь негативные тенденции были спровоцированы западными санкциями, запущенными в 2014 году.

В результате представители бизнеса лишились дешевых финансовых ресурсов, которые ранее использовались как основной фактор роста. При этом высокий уровень долговой нагрузки и отсутствие источников для рефинансирования привели к ухудшению финансовой устойчивости российских компаний.

Даже нефтяные гиганты были вынуждены сокращать инвестиции в развитие нефтедобычи и обращаться за государственной поддержкой. Также под ударом оказался банковский сектор, который был не готов к подобному развитию событий. Многие участники рынка не смогли выполнять свои обязательства, и были признаны неплатежеспособными.

Ухудшение внешней среды обострило внутренние проблемы российской экономики. Отсутствие реальных реформ и структурные перекосы между отраслями, о которых ранее неоднократно говорили эксперты, стали очевидными.

⁶ Данный раздел отчета составлен по материалам информационного портала «Бизнес клуб онлайн» (<http://biznesklubonline.com/>).

Стабильное повышение социальных стандартов, которое наблюдалось в предыдущие годы, оказалось под угрозой. На фоне высокого уровня инфляции доходы населения продолжают сокращаться.

Прогнозы на 2022-2025 год для России⁷

Новый трехлетний правительственный прогноз предполагает, что Россия не сможет вернуться к докризисному уровню нефтедобычи до 2025 года. Ожидания скорости восстановления экономики в Минэкономразвития теперь пересмотрены в худшую сторону. По сравнению с мировой экономикой наша страна будет восстанавливаться вдвое медленнее. Отставание от остального мира продолжится и в 2022 году.

Минэкономразвития (МЭР) изменило прогноз роста российского ВВП в 2021 году до 2,9%, следует из сценарных условий, основных параметров прогноза социально-экономического развития РФ на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов. В сентябрьском прогнозе рост ожидался на 3,3%. МЭР объясняет корректировку своих ожиданий тем, что в 2020 году «повысилась база»: то есть сравнение идет с более низким показателем, спад экономики составил 3%, а не 3,9%, как ожидало ведомство в сентябре. Напомним, что к положительным цифрам рост экономики вернулся только в марте, когда ВВП вырос на 0,5% в годовом выражении после снижения на 2,5% в феврале и на 2,2% в январе.

Выход из кризиса для РФ будет не слишком успешным. Международный валютный фонд (МВФ) в начале апреля публиковал свои ожидания темпов роста, по мнению организации, мировая экономика вырастет в этом году на 6%. Евразийский банк развития прогнозирует увеличение ВВП в 2021 году стран-участниц на 3,3%, ВВП еврозоны – на 4,3%, США – на 5,5%, Китая – на 8,5%. При этом МВФ улучшил прогнозы роста российской экономики в 2021 году до 3,8% с 3%, ожидавшихся им в январе.

Как ожидает МЭР, в 2022 году экономический рост ускорится до 3,2%, такой прогноз связан с возможным завершением сделки ОПЕК+. Затем экономика будет расти около 3% ежегодно. В МЭР считают, что Россия до 2025 года не достигнет докризисного уровня добычи нефти. Объем добычи в 2021 году составит 512,5 млн т, практически на уровне 2020 года. Рост нефтяного производства ожидается в 2022 году, когда с мая того года, как планируется, должна завершиться сделка ОПЕК+ об ограничении добычи. Однако, информирует МЭР, производство нефти в России по меньшей мере до 2025 года не достигнет докризисного уровня в 568 млн т.

Несмотря на то что инфляция в марте 2021 года составила 5,8%, а продовольственная 7,6%, в Минэкономразвития ожидают, что благодаря сдерживанию экспорта дорожающей на мировых рынках сельхозпродукции произойдет резкое падение инфляции до 4,3% в годовом выражении на конец 2021 года, а в среднесрочной перспективе она будет держаться вблизи целевого уровня в 4%. Эксперты, однако, не склонны доверять такому оптимизму и предлагают обратить внимание на рост энерготарифов для населения. По прогнозу МЭР, ежегодно в июле они будут расти на 5%. Однако своего рода общественный договор, или по крайней мере обещания властей, зиждились на том постулате, что тарифы не будут расти темпами выше инфляции.

Опережающий инфляцию рост тарифов на электроэнергию – это не что иное, как признание правительством истинного положения дел с ростом цен. Даже притом, что цены искусственно сдерживаются за счет ограничений на вывоз сельхозпродукции, инфляция уже на уровне 5,7%, и можно ожидать ее роста после сентября, когда пройдут выборы в Госдуму и прекратят действие ограничительные меры. По привычке в прогнозе указывают «таргет» по инфляции в 4% ежегодно, но необходимость компенсировать растущие затраты энергокомпаниям заставляет показывать настоящую стоимость энергии для населения, которая будет дорожать каждый июль на 5%.

Несмотря на заявления российских чиновников, ожидавших значительного роста спроса на нефть, этого фактически не произошло. Доходы от экспорта из РФ в первом квартале упали на 17%. Еще в прошлом году компания BP предупреждала, что спрос на уровне 2019 года не восстановится до 2030 года. Видимо, стоит исходить из этого прогноза, тогда становится ясно, почему и у нас добыча нефти не восстановится как минимум до 2025 года.

Политические риски

Аналитики западных инвестиционных компаний отмечают снижение влияния политических рисков на стоимость российских активов, а также говорят о позитивном влиянии подросших цен на нефть и ждут укрепления рубля, снижения инфляции и снятия антироссийских санкций в течение года. Впрочем, рецессия продолжается, а политическая и экономическая неопределенность все еще остаются на высоком уровне.

⁷ Источник информации: https://www.ng.ru/economics/2021-04-25/4_8137_economics1.html.

8.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта

Основные показатели развития экономики в январе – марте 2022 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года) приведены в таблицах далее.

Таблица 8.1.

Параметр	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	131015,0 ¹⁾	104,7	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	22945,4 ²⁾	107,7	99,5
1) Вторая оценка.			
2) Оперативные данные.			

Таблица 8.2.

Параметр	I квартал 2022 г.	В % к I кварталу 2021 г.	Справочно I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 ³⁾	96,0 ⁴⁾
3) Оценка.			
4) Предварительные данные.			

Таблица 8.3.

Параметр	Март 2022 г.	В % к		I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.	Справочно		
		марту 2021 г.	февралю 2022 г.		март 2021 г. в % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	112,3	105,0	103,4	116,2	100,1
Индекс промышленного производства		103,0	109,9	105,9	101,6	113,4	98,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	382,9	103,0	147,5	101,9	99,9	144,8	100,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,9	134,7	89,5	164,6	120,0	122,0	115,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	497,0	103,5	113,0	104,1	104,1	110,4	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	234,4	103,1	116,7	103,9	105,7	116,1	102,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3755,1	102,2	105,8	103,6	97,5	109,4	99,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1015,3	105,7	101,2	110,6	101,8	107,0	94,0
Индекс потребительских цен		116,7	107,6	111,5	105,8	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		126,7	105,9	124,4	116,0	103,6	111,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,1	75,9	100,2	74,9	116,4	95,6	121,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	38,0	97,4	31,6	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.

Таблица 8.4.

Параметр	Февраль 2022 г.	В % к		Январь-февраль 2022 г. в % к январю-февралю 2021 г.	Справочно		
		февралю 2021 г.	январю 2022 г.		февраль 2021 г. в % к		январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	77,1	150,1	108,2	154,9	109,0	115,8	101,0
в том числе:							
экспорт товаров	49,5	163,6	106,7	168,5	105,5	113,5	96,1
импорт товаров	27,5	130,7	111,1	135,0	114,4	119,2	109,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	57344	112,0	102,0	111,9	107,8	102,5	107,1
реальная		102,6	100,8	102,7	102,0	101,7	101,6

8.3 Анализ влияния социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта⁸

Основные показатели экономического и социального развития Белгородской области за январь 2022 года представлены далее в таблице.

⁸ <http://minecprom.ru/dokumenty/doklady-otchety-statistika/osnovnye-pokazateli-ekonomichesk321-socialnogo-r/>.

Таблица 8.5. Основные показатели экономического и социального развития Белгородской области за январь 2022 года

Показатели	Единица измерения	Отчет за январь 2022 года
Добывающие, обрабатывающие производства, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений		
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	млрд руб.	110,6
в % к январю 2021 года в действующих ценах	%	120,1
в том числе по видам экономической деятельности:		
Добыча полезных ископаемых	млрд руб.	22,4
в % к январю 2021 года в действующих ценах	%	99,2
Обрабатывающие производства	млрд руб.	83,7
в % к январю 2021 года в действующих ценах	%	127,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд руб.	3,5
в % к январю 2021 года в действующих ценах	%	111,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд руб.	1,0
в % к январю 2021 года в действующих ценах	%	113,9
Индекс промышленного производства (в % к январю 2021 года в сопоставимых ценах)	%	105,3
в том числе по видам экономической деятельности:		
Добыча полезных ископаемых	%	99,7
из нее:		
Добыча прочих полезных ископаемых	%	107,9
Обрабатывающие производства	%	108,4
из них:		
Производство металлургическое	%	102,3
Производство пищевых продуктов	%	107,0
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	116,7
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	144,9
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	129,6
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	130,9
Производство химических веществ и химических продуктов	%	124,5
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	в 1,9 р.
Производство текстильных изделий	%	в 1,6 р.
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	%	118,0
Производство бумаги и бумажных изделий	%	123,0
Производство прочих готовых изделий	%	в 2,1 р.
Ремонт и монтаж машин и оборудования	%	112,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	100,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	109,1
Сельское хозяйство (все категории хозяйств)		
Объем производства продукции сельского хозяйства	млрд руб.	16,7
в % к январю 2021 года в сопоставимых ценах	%	105,1
Производство основных видов животноводческой продукции (все категории хозяйств):		
Скот и птица (в живом весе)	тыс. тонн	145,6
в % к январю 2021 года	%	105,1
в том числе:		
птица	тыс. тонн	67,1
в % к январю 2021 года	%	110,3
свиньи	тыс. тонн	75,0
в % к январю 2021 года	%	100,7
Молоко	тыс. тонн	58,6
в % к январю 2021 года	%	102,2
Яйца	млн шт.	140,0
в % к январю 2021 года	%	105,9
Строительство		
Ввод общей площади жилых домов	тыс. кв. м	61,8
в % к январю 2021 года	%	105,9
из них индивидуальное жилищное строительство, осуществляемое населением	тыс. кв. м	58,7
в % к январю 2021 года	%	104,8
Сфера услуг		
Оборот розничной торговли	млрд руб.	34,9

Показатели	Единица измерения	Отчет за январь 2022 года
в % к январю 2021 года в сопоставимых ценах	%	105,4
Оборот общественного питания	млрд руб.	1,0
в % к январю 2021 года в сопоставимых ценах	%	103,9
Объем платных услуг населению	млрд руб.	8,7
в % к январю 2021 года в сопоставимых ценах	%	102,3
Индексы цен и тарифов		
Сводный индекс потребительских цен		
январь 2022 года в % к декабрю 2021 года	%	101,0
Индекс потребительских цен на продовольственные товары		
январь 2022 года в % к декабрю 2021 года	%	101,3
Индекс потребительских цен на непродовольственные товары		
январь 2022 года в % к декабрю 2021 года	%	101,0
Индекс потребительских цен на платные услуги		
январь 2022 года в % к декабрю 2021 года	%	100,7
Уровень жизни		
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций	рублей	43 839,5
в % к январю 2021 года	%	115,3
Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства) на конец отчетного периода	млн руб.	0,0
в том числе из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней	млн руб.	-
Уровень зарегистрированной безработицы в % к численности экономически активного населения (на конец отчетного периода)	%	0,48

Министерством экономического развития и промышленности области на основе данных Белгородстата проведен мониторинг социально-экономического развития региона за январь 2022 года. Индекс промышленного производства составил 105,3 процента. Рост отмечен по следующим видам экономической деятельности: «производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях» (в 1,9 р.), «производство текстильных изделий» (в 1,6 р), «производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования» (в 1,4 р.), «производство компьютеров, электронных и оптических изделий» (130,9%), «производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов» (129,6%), «производство химических веществ и химических продуктов» (124,5%), «производство бумаги и бумажных изделий» (123%), «обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения» (118%), «производство пищевых продуктов» (107%), «производство металлургическое» (102,3%) и другим.

По сравнению с январем 2021 года увеличились в сопоставимых ценах объем производства продукции сельского хозяйства на 5,1%, оборот розничной торговли - на 5,4%, оборот общественного питания - на 3,9%, объем платных услуг населению - на 2,3%. В январе 2022 года сдано в эксплуатацию 61,8 тыс. кв. м жилья, из них индивидуальными застройщиками построено 58,7 тыс. кв. м, что составляет 95% в общем объеме введенного жилья.

Среднемесячная начисленная заработная плата за январь 2022 года составила 43 839,5 рублей или 115,3% к январю 2022 года.

8.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Согласно Федеральному стандарту № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект недвижимости имеет наибольшую стоимость. В процессе анализа НЭИ последовательно рассматриваются следующие критерии:

Физическая возможность: возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством.

Юридическая правомочность: возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, не противоречащая нормам и правилам зонирования, и частным юридическим ограничениям.

Финансовая оправданность: вариант застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям.

Максимальная эффективность: то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Выбор оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на величину рыночной стоимости этого объекта недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, и в результате, которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

Наиболее эффективное использование рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов улучшения характеристик уже существующего на участке объекта.

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Оно может не совпадать с текущим использованием земельного участка. При этом возможно перепрофилирование характера использования участка или снос имеющихся объектов без нанесения какого-либо ущерба окружающей среде.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- 1) целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
- 2) преобладающие способы землепользования в окружающих оцениваемый земельный участок территориях;
- 3) текущее использование земельного участка;
- 4) перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- 5) ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости.

В соответствии с заданием на оценку, объектом оценки выступает земельный участок категории земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - эксплуатации нежилого здания - торгового, что в свою очередь подразумевает использование земельного участка для коммерческих целей, преимущественно торгово-офисного назначения.

Преобладающие способы землепользования в окружающих оцениваемый земельный участок территориях - многоквартирная жилая застройка, объекты коммерческого назначения, преимущественно торгово-офисного. С учетом имеющихся способов землепользования в окружающих оцениваемый земельный участок территориях, наиболее прибыльным будет вариант использования земельного участка для размещения объекта торгово-офисного назначения.

Текущее использование земельного участка – размещение объектов торгово-офисного назначения.

Перспективы развития района, в котором расположен земельный участок. Сведения о перспективах развития района расположения оцениваемого объекта в открытых источниках отсутствуют.

Ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости. Какие-либо изменения на рынке земельных участков в ближайшей перспективе не планируются. Оценщик считает, что спрос на земельные участки, предназначенные для размещения объектов торгово-офисного назначения останется на текущем уровне.

Учитывая вышеуказанное, в данной ситуации, использование земельного участка для размещения объектов торгово-офисного назначения и будет наиболее эффективным вариантом использования.

Анализ наиболее эффективного использования нежилого помещения

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения следующих четырех критериев:

1. Юридическая правомочность;
2. Физическая осуществимость;
3. Экономическая целесообразность;
4. Максимальная эффективность.

При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ отвечает всем этим критериям.

Юридическая правомочность. Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое.

Физическая осуществимость. Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете, анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

Экономическая целесообразность. По сути, экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде. Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

- факторов влияния на спрос;
- факторов влияния на предложение;
- основных характеристик конкурирующих объектов;
- выбора целевого рынка.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

Максимальная эффективность. Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, приведен в следующей таблице.

Таблица 8.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

№ п/п	Критерий	Назначение			
		Производственно-складское	Торговое	Офисное	Свободного назначения
1	Законодательно разрешенное использование	-	+	+	+
		Согласно предоставленной заказчиком правовой и технической документации, объектом оценки является нежилое помещение. Оценщиком делается вывод о законодательно разрешенном использовании объекта оценки в качестве объекта нежилого назначения, за исключением производственно-складского.			
2	Физически возможные варианты использования	-	+	+	+
		Учитывая физические параметры объекта, а именно: форму, планировку, оснащенность, можно сделать вывод о физической возможности использования объекта оценки в качестве объекта торгового, офисного и свободного назначения.			

№ п/п	Критерий	Назначение			
		Производственно-складское	Торговое	Офисное	Свободного назначения
3	Финансовая целесообразность	-	-	-	+
		Принимая во внимания текущее состояние рынка недвижимости региона расположения объекта оценки, местоположение, архитектурно-планировочное решение и техническое состояние оцениваемого объекта, а также этаж расположения (подвал), оценщик считает, что наиболее финансово целесообразно использовать объект оценки в качестве объектов свободного назначения.			
4	Максимальная доходность	-	-	-	+
		Учитывая состояние рынка недвижимости региона, использование объекта оценки как объекта свободного назначения, может обеспечить максимальный доход его собственнику.			

Основываясь на данном анализе, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, является использование в качестве помещения свободного назначения.

8.5 Анализ рынка объекта оценки

Анализ рынка недвижимости

Основные интернет сайты недвижимости Белгородской области представлены далее в таблице.

Таблица 8.7. Основные интернет сайты недвижимости Белгородской области

№ п/п	Наименование сайта	Электронный адрес
1	АВИТО	www.avito.ru
2	Из рук в руки	www.irr.ru
3	Росриэлтнедвижимость	www.rosrealt.ru
4	Домофонд	www.domofond.ru
5	Циан	www.cian.ru

Анализ рынка земельных участков

В структуре предложения земельных участков в зависимости от целевого назначения в регионе расположения объекта оценки можно выделить доминирующие сегменты – участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), доля которых в общей структуре предложения составляет 73%, земельные участки сельскохозяйственного назначения доля которых в общей структуре предложения составляет 25%, земельные участки промышленного назначения примерно 2%.

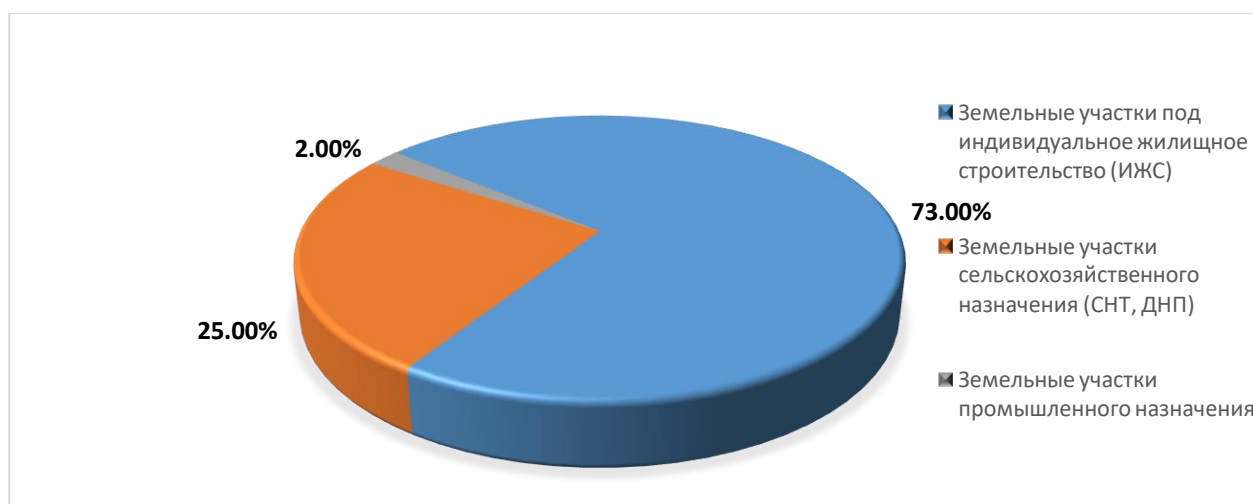


Диаграмма 1. Структура предложений земельных участков в зависимости от целевого назначения.

Если проанализировать структуру предложения земельных участков по площади, то самую большую долю в предложении составляют участки площадью до 8 - 10 соток. Рынок продажи коммерческих земельных участков любого назначения представлен ограниченным количеством предложений.

Ценовая характеристика рынка объектов, аналогичных оцениваемому

На рынке земельных участков под размещение объектов коммерческого (офисно-торгового) назначения в районе расположения объекта оценки представлены следующие объекты.

Таблица 8.8. Предложения по продаже земельных участков под размещение объектов коммерческого (офисно-торгового) назначения

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь кв.м	Цена предложения за кв.м, руб.	Источник информации	Обоснование использования или отказа от использования объекта в качестве объекта-аналога
1	Белгородская область, г. Белгород, ул. Разина 28	продам участок 452 м кв под строительство торгового центра.Рядом с участком построены многоэтажные дома проходное место.Прилегающая территория 8 соток.	6 500 000	452	14 381	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_1472392266	Используется в качестве объекта-аналога.
2	Белгородская область, г. Белгород, 5-й Супруновский пер. 3	продам 2 земельных участка общей площадью 1506 кв м .Назначение;для строительства и эксплуатации торгового-офисного здания.	20 000 000	1 506	13 280	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_1145428584	Используется в качестве объекта-аналога.
3	Белгородская область, г. Белгород, ул. Щорса 1Е	Продается земельный участок Щорса 1г, под строительство торгового-офисного здания. Отсюда берет свое начало, самая знаменитая улица нашего города. Первая линия, центр, высокий транспортный трафик. Коммерческой земли в центре, с таким назначением, уже не осталось, а землю как известно - не производят. Возможно сдача в аренду на длительный срок, за 146 000 рублей в месяц.	22 900 000	1 456	15 728	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_146_sot._promnaznacheniya_2426113591	Используется в качестве объекта-аналога.
4	Белгородская область, Белгород, ул. Калинина, 91	Продам земельный участок 81соток под строительство автосалона. Разрешённое использование размещение объектов транспорта.	35 000 000	8 100	4 321	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._promnaznacheniya_2382777779	Не используется в качестве объекта-аналога, так как вид разрешенного использования земельного участка - размещение объектов транспорта.
5	Белгородская область, Белгород, Корочанская ул., 132А	Продажа от собственника! Предлагается к продаже готовый арендный бизнес! Производственно-складской комплекс по улице Корочанская 132а. Хорошая транспортная доступность, развитая инфраструктура. Земля 18 730 кв. м. в собственности. Имеются производственные, складские, гаражные помещения общей площадью 3327м2. На территории находится действующая ж/д ветка. Мы готовы рассмотреть Ваши предложения и обсудить индивидуальные условия!	35 000 000	18 730	1 869	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_187_ga._promnaznacheniya_2422664709	Не используется в качестве объекта-аналога, так как вид разрешенного использования земельного участка - размещение объектов производственно-складского назначения. Кроме того, на участке имеются строения.
6	Белгородская область, Белгород, Промышленная ул., 11А	Земельный участок 28 сот со строениями (имеются арендаторы) Для эксплуатации производственных и гаражных зданий и сооружений Прекрасное местоположение (на пересечении ул Промышленной и Промышленного проезда (заезд к Мотору) Идеально для авто тематики (автосалон, тех обслуживание, мойка и другое)	21 000 000	2 800	7 500	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._promnaznacheniya_2333469409	Не используется в качестве объекта-аналога, так как вид разрешенного использования земельного участка - размещение объектов производственно-складского назначения. Кроме того, на участке имеются строения.
7	Белгородская область, Белгород, Рабочая ул.	Участок земли для промышленного использования. Вдоль участка дорога. Въезд на территорию охраняется. На участке газ, электричество. 30.5 сот ровный пустой - 16 млн. Звоните, пишите, всё покажем, договоримся непременно.	16 000 000	3 050	5 246	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_305_sot._promnaznacheniya_2358481838	Не используется в качестве объекта-аналога, так как вид разрешенного использования земельного участка - размещение объектов производственно-складского назначения.
8	Белгородская область, Белгород, Магистральная ул., 121	Продается земельный участок площадью 1650 кв.м с разрешенным использованием - для строительства и эксплуатации нежилого здания (возможно размещение шинного центра, есть согласованный с городом эскизный проект с проектом уменьшения СЗЗ). Земельный участок находится в черте города, в 5 минутах от его центра. Возможен перевод в другое коммерческое назначение. Участок в собственности. Удобный подъезд и транспортная развязка, мимо проходит магистральная автодорога. Перспективная застройка под магазин, кафе и т.д., вокруг множество жилых домовладений.	10 000 000	1 650	6 061	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_165_sot._promnaznacheniya_1000438172	Не используется в качестве объекта-аналога, так как вид разрешенного использования земельного участка - размещение объектов производственно-складского назначения.

Цены на земельные участки, аналогичные оцениваемому находятся в диапазоне от 13 000 до 16 000 руб. за 1 кв.м.

Для установления величины возможной скидки на торг при продаже земельных участков под размещение объектов офисно-торгового назначения был проведен опрос специалистов по продаже коммерческой недвижимости.

Диапазон возможных скидок на торг при продаже представлен далее в таблице.

Таблица 8.9. Скидка на торг при продаже земельных участков под размещение объектов офисно-торгового

№ п/п	Минимальная величина скидки на торг, %	Максимальная величина скидки на торг, %	Среднее значение, %	Источник информации
1	8	10	9	АН «ЖИЛТРЕСТ», тел. 8 904 537 40 47. https://ziltrest.ru/ . Белгород, Народный бульвар д.79. офис 406 б
2	5	10	7,5	АН «ЭТАЖИ», тел. +7 (4722) 777-393. https://bel.etagi.com/ . Белгород, Гражданский проспект, 18, 1 этаж
3	10	20	15	АН «РУССКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ», тел. +7 (4722) 58-57-68. https://ru-dn.ru/ . г. г. Белгород, ул. Костюкова, 36Д, офис 3.2
Среднее значение			10	-

Таким образом скидки на торг при продаже земельных участков под размещение объектов офисно-торгового назначения находятся в диапазоне от 5 до 20%.

Оценщиком был проведен анализ информации на рынке земельных участков под размещение объектов офисно-торгового назначения на предмет срока экспозиции объектов при продаже, подобных объекту оценки. Результат представлен далее в таблице.

Таблица 8.10. Сроки экспозиции земельных участков под размещение объектов офисно-торгового назначения

№ п/п	Контактное лицо	Минимальная величина срока экспозиции, мес.	Максимальная величина срока экспозиции, мес.	Среднее значение, мес.
1	АН «ЖИЛТРЕСТ», тел. 8 904 537 40 47. https://ziltrest.ru/ . Белгород, Народный бульвар д.79. офис 406 б	7	9	8
2	АН «ЭТАЖИ», тел. +7 (4722) 777-393. https://bel.etagi.com/ . Белгород, Гражданский проспект, 18, 1 этаж	6	8	7
3	АН «РУССКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ», тел. +7 (4722) 58-57-68. https://ru-dn.ru/ . г. г. Белгород, ул. Костюкова, 36Д, офис 3.2	8	12	10
-	Среднее значение	-	-	8

Основные ценообразующие факторы, и степень их влияния на цену земельных участков под размещение объектов офисно-торгового назначения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав – цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Диапазон влияния может составлять 7 – 30%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) - цены сделки для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту выше/ниже рыночного уровня. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривают разные формы оплаты, наличные или безналичные. Диапазон влияния может составлять 10% - 25%.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) – корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Диапазон влияния может составлять от 5% - 30%.

Условия рынка:

– динамика сделок на рынке (дата продажи) - ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений

могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение, данный показатель влияния не превышает 10%.

– различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) - При продаже недвижимости цена объекта всегда снижается на определенный дисконт, который собственник предоставляет покупателю. В практике оценочной деятельности данный показатель называется скидка на торг. Она варьируется также в зависимости от типа сделки – аренда/продажа от ликвидности объекта.

Категория/разрешенное использование – рыночная цена объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Для этого требуется предварительно выявить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования территории является одной из основной определяющих наиболее эффективного использования объекта. Желательно, чтобы оцениваемый и сопоставимый с ним объект имели схожее зонирование территории. Если не удастся найти для сравнения достаточное количество таких объектов, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с разным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования. Диапазон влияния может составлять от 5%-30%.

Местоположение. В зависимости от близости расположения к сформированным зонам общественно-деловой застройки, транспортной доступности, развитости социально-экономического потенциала, и деловой среды города, уровень влияния данного фактора очень значителен и находится в диапазоне от 5% до 30%, а в некоторых случаях и больше.

Физические характеристики:

Наличие коммуникаций – таких как электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, центральная канализация или возможность подключения от рядом проходящих магистралей, увеличивает привлекательность объектов недвижимости. Диапазон влияния находится от 8% до 25% в зависимости от расположения и возможности подключения.

Общая площадь - масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены, в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог. Степень влияния находится от 3 до 27%.

Ценообразующих факторов достаточно много и не ограничиваются вышеперечисленными, но как показывает практика, остальные не оказывают существенного влияния на цену объектов.

Анализ рынка коммерческой недвижимости

Текущее предложение на рынке коммерческой недвижимости представлено в основном торговыми помещениями и помещениями свободного назначения. Значительная часть предложений сконцентрирована в г. Белгород.

На рынке объектов коммерческого (офисно-торгового) назначения в районе расположения объекта оценки представлены следующие объекты.

Таблица 8.11. Предложения по продаже объектов коммерческого (офисно-торгового) назначения

№ п/п	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за объект, руб. / кв.м	Источник	Обоснование использования или отказа от использования объекта в качестве аналога
1	Белгородская область, Белгород, пр-т Славы, 65/36	Продажа от собственника! В центре города по Проспекту Славы 65/36 (район гастронома «Заря») на 2ом этаже продается офисное помещение 230 м2., которое занимает целый этаж. Вход на 2ой этаж отдельный. В помещении сделан капитальный ремонт. Здание находится во дворе универсама «Заря». В этом районе хорошо развита инфраструктура, в пешей доступности множество магазинов и супермаркетов. Все это обеспечивает высокий как автомобильный, так и пешеходный трафик. Земля 316м2 в собственности. Если Вас заинтересовал этот объект, мы готовы рассмотреть Ваши предложения и обсудить индивидуальные условия! Звоните, договоримся! Убедительная просьба звонить в рабочее время (8-19ч) в рабочие дни (пн-пт). Спасибо за понимание.	238,2	15 000 000	62 972	https://www.avito.ru/belgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_238.2_m_180179744 4	Не используется в качестве объекта-аналога, так как объект представляет из себя отдельное здание с земельным участком.

№ п/п	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за объект, руб. / кв.м	Источник	Обоснование использования или отказа от использования объекта в качестве аналога
2	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская 106	ЦЕНТР ГОРОДА!!! ИДЕАЛЬНОЕ ВЛОЖЕНИЕ ВАШИХ ИНВЕСТИЦИЙ, ДЕШЕВЛЕ ЧЕМ КВАРТИРА ПРИ БОЛЬШЕЙ ДОХОДНОСТИ. продам торгово-офисное помещение 36 кв.м в старом доме быта по ул.преображенская 106. 2-этаж, в помещении 2 входа, 2 окна выходят во двор, в данный момент разделено на 2а помещения по 18 кв.м. гипсокартонной стеной (можно демонтировать и сделать одно 36 кв.м) грузовой лифт и пассажирский, хорошая проходимость, закрытая охраняемая парковка. есть возможность проведения воды. Собственник. документы готовы. Быстрый выход на сделку. Торг.	36,0	2 590 000	71 944	https://www.avito.ru/belgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1273534200	Используется в качестве объекта-аналога.
3	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская 106	Продам нежилое торгово-офисное помещение площадью 42 кв.м в Старом доме быта по ул. Преображенская 106. 3-этаж. Высокий пешеходный трафик.	42,0	2 400 000	57 143	https://www.avito.ru/belgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42_m_2433622003	Используется в качестве объекта-аналога.
4	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская 120	Код объекта: 384826. Продается нежилое помещение общей площадью 71 м2, расположенное по адресу ул. Преображенская, 120. Помещение находится на цокольном этаже жилого дома, имеется отдельный вход. Выполнен косметический ремонт, подходит под любой вид деятельности. Вода и санузел в помещении. Имеется охранно-пожарная сигнализация, видеодомофон и видеонаблюдение. Также прилагается кладовка такой же площади с освещением и отдельным санузлом. Помещение располагается в центральном районе города с развитой инфраструктурой по улице Преображенская, вблизи проспектов Б.Хмельницкого, Славы, Народного бульвара, улицы Пушкина. Преображенская улица	71,0	4 200 000	59 155	https://www.avito.ru/belgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_71_m_2428733691	Используется в качестве объекта-аналога.

Диапазон цен на коммерческую недвижимость офисно-торгового назначения в городе Белгород составляет 57 000 – 72 000 руб./кв.м.

Для установления величины срока экспозиции оцениваемого объекта и среднего значения скидки на торг, был проведен опрос специалистов по продаже коммерческой недвижимости.

Таблица 8.12. Сроки экспозиции при продаже объектов офисно-торгового назначения

№ п/п	Контактное лицо	Минимальная величина срока экспозиции, мес.	Максимальная величина срока экспозиции, мес.	Среднее значение, мес.
1	АН «ЖИЛТРЕСТ», тел. 8 904 537 40 47. https://ziltrest.ru/ . Белгород, Народный бульвар д.79. офис 406 б	6	10	8
2	АН «ЭТАЖИ», тел. +7 (4722) 777-393. https://bel.etagi.com/ . Белгород, Гражданский проспект, 18, 1 этаж	7	9	8
3	АН «РУССКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ», тел. +7 (4722) 58-57-68. https://ru-dn.ru/ . г. г. Белгород, ул. Костюкова, 36Д, офис 3.2	7	11	9
-	Среднее значение	-	-	8

Таблица 8.13. Скидки на торг при продаже объектов офисно-торгового назначения

№ п/п	Минимальная величина скидки на торг, %	Максимальная величина скидки на торг, %	Среднее значение, %	Источник информации
1	7	9	8	АН «ЖИЛТРЕСТ», тел. 8 904 537 40 47. https://ziltrest.ru/ . Белгород, Народный бульвар д.79. офис 406 б
2	8	12	10	АН «ЭТАЖИ», тел. +7 (4722) 777-393. https://bel.etagi.com/ . Белгород, Гражданский проспект, 18, 1 этаж
3	10	15	12,5	АН «РУССКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ», тел. +7 (4722) 58-57-68. https://ru-dn.ru/ . г. г. Белгород, ул. Костюкова, 36Д, офис 3.2
Среднее значение			10	-

Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости офисно-торгового назначения⁹

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) - цены сделки для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту выше/ниже рыночного уровня. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривают разные формы оплаты, наличные или безналичные. Степень влияния данного фактора на цену объекта находится в диапазоне от 2% - 30%.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) – корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Степень влияния данного фактора на цену объекта находится в диапазоне от 5% - 30%.

Условия рынка:

– *динамика сделок на рынке (дата продажи)* - ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта, причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение, диапазон влияния данного фактора может составлять от 5% - 15%;

– *различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)* – при аренде/продаже недвижимости цена объекта всегда снижается на определенный дисконт, который собственник предоставляет покупателю. В практике оценочной деятельности данный показатель называется скидка на торг. Величина скидки на торг зависит от степени активности/пассивности рынка, наличия конкурирующих объектов, состояния платежеспособного спроса и других факторов, отражающих состояние рынка недвижимости.

Степень влияния данного фактора на цену офисно-торговых объектов находится в диапазоне 7-15% при продаже и аренде.

Местоположение. Является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на уровень цен за объекты любого назначения.

В зависимости от близости расположения к сформированным зонам деловой застройки, транспортной доступности, развитости социально-экономического потенциала, и близость к крупным городам и автомагистралям, уровень влияния данного фактора очень значителен и находится и в отдельных случаях может достигать 50%.

Расположение относительно красной линии. Фактор, учитывающий местоположение объекта относительно улиц с высоким автомобильным и пешеходным потоком. Цены/арендные ставки объектов, расположенных на красной линии значительно выше таких же объектов, расположенных внутриквартально. Диапазон влияния данного фактора составляет от 10 до 40%.

Этаж расположения. Для помещений свободного назначения важным фактором является расположение на первом этаже. Диапазон влияния фактора от 10 до 15%.

Тип помещения. Цена объекта, представляющего собой встроенное помещение, ниже цены объекта, представляющего собой отдельно стоящее здание с земельным участком по застройке. Степень влияния данного фактора находится в диапазоне 5-10%.

Инженерное обеспечение играет значительную роль в формировании стоимости офисно-торгового объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта. Степень влияния данного фактора находится в диапазоне от 5% до 10% на каждую коммуникацию.

Состояние внутренней отделки. на цену объектов офисно-торговой недвижимости оказывает влияние такой фактор как состояние и (или) уровень отделки здания и помещений. Хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии. В зависимости от текущего состояния здания были определены следующие параметры состояния:

- Неудовлетворительное – здание требующего капитального ремонта;

⁹ Факторы приведены согласно справочнику оценщика недвижимости «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г., в порядке убывания значимости.

- Удовлетворительное – здание находящегося в эксплуатации, требующее незначительного ремонта;
- Хорошее – здание не требующее ремонта или новое здание.

Влияние данного фактора находится в диапазоне от 5% до 40%.

Ценообразующих факторов достаточно много, и они не ограничиваются вышеперечисленными, но как показывает практика, остальные не оказывают существенного влияния на цену объектов.

Оценщик не располагает данными расчетного обоснования ценообразующих факторов и степени их влияния (значимости) с использованием инструментов математической статистики, а также сведениями о количестве выставленных на продажу/аренду сходных объектов на рынке позиционирования объекта за последние три года с разбивкой по годам; количестве проданных/переданных в аренду сходных объектов на рынке позиционирования объекта за последние три года с разбивкой по годам; диапазонах цен/арендных ставок сходных объектов; ценовых картах (распределение сходных объектов, выставленных на продажу/аренду за последние три года и т.п., поскольку подобные статистические данные в открытых источниках информации отсутствуют, Оценщик не располагает сведениями о компаниях, которые проводят подобные статистические исследования, а имеющаяся в распоряжении Оценщика база оцениваемых ими объектов не содержит достаточного количества материалов для проведения подобных исследований.

Выводы

Анализ предложений по аналогичной оцениваемым объектам недвижимости показал:

- Цены на земельные участки, аналогичные оцениваемому находятся в диапазоне от 13 000 до 16 000 руб. за 1 кв.м.;
- Диапазон цен на коммерческую недвижимость офисно-торгового назначения в городе Белгород составляет 57 000 – 72 000 руб./кв.м;
- Скидки на торг при продаже земельных участков под размещение объектов офисно-торгового назначения находятся в диапазоне от 5 до 20%;
- Скидки на торг при продаже объектов офисно-торгового назначения находятся в диапазоне от 7 до 15%.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Подходы, применяемые при проведении оценки объектов оценки

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учёта различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются три подхода к оценке:

- затратный подход (метод сравнительной единицы);
- сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж);
- доходный подход (метод капитализации).

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с ФСО №7 (п. 22, Раздел VII. Подходы к оценке) при применении **сравнительного подхода** к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В соответствии с ФСО №7 (п. 23, Раздел VII. Подходы к оценке) при применении **доходного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку

капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В соответствии с ФСО №7 (п. 24, Раздел VII. Подходы к оценке) при применении **затратного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

а) 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;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

г) 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.

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России от 07.03.2002 г. № 568-р как правило, при оценке земельных участков используются в рамках сравнительного подхода - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, в рамках доходного подхода - метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка применяются в методе остатка, методе выделения.

Ниже представлено краткое описание методов, используемых для оценки земельных участков в рамках каждого из подходов.

Доходный подход к оценке стоимости земли заключается в преобразовании периодических доходов в абсолютную величину стоимости.

В рамках доходного подхода при оценке земельных участков выделяют следующие методы:

1). Метод прямой капитализации дохода. Применяется, если доход постоянный или равномерно изменяется. Стоимость определяется как частное от деления дохода на ставку капитализации.

2). Метод остатка. Используется для земельных участков, застроенных или возможных для застройки, коммерческими объектами, причем необходимо, чтобы сведения о стоимости строительства были свежими или достоверными. Экономический смысл данного метода заключается в том, что при распределении дохода приоритет отдается зданиям и сооружениям, возведенным на земле за счет труда, капитала и предпринимательских усилий, а остаток отдается земле. Суть метода:

а) в вычитании из общей суммы дохода (предполагаемого к получению или полученного) дохода, относящегося к зданиям и сооружениям, находящимся на земельном участке;

б) капитализации оставшегося дохода, относящегося к земле, для получения текущей стоимости земельного участка.

3). Метод предполагаемого использования

Условие применения данного метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Определяют структуру и сумму расходов, необходимых для эксплуатации земельного участка в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования земельного участка, величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, сумму и структуру операционных расходов, необходимых для получения данных доходов, ставку дисконтирования, соответствующую уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. Стоимость определяется путем дисконтирования расходов и доходов, связанных с использованием земельного участка. Расчет доходов от сдачи недвижимости в аренду должен включать продажу объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Сравнительный подход к оценке земельных участков основан на сборе, сопоставлении и систематизации информации о ценах продажи на аналогичные земельные участки или рыночных ставок арендной платы за пользование аналогичными земельными участками. Сравнительный подход основан на принципе замещения, т.е. на

предположении, что рациональный покупатель не заплатит за выставленный на продажу земельный участок сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный земельный участок.

В рамках сравнительного подхода при оценке земельных участков выделяют следующие методы:

1). Метод сравнения продаж.

При оценке земли данный метод применяется для оценки незастроенных земельных участков или земельных участков, рассматриваемых как незастроенные.

Расчет рыночной стоимости участка земли данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объекта-аналога, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж объектов-аналогов. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значения из скорректированных цен объектов-аналогов.

2). Метод распределения.

Метод распределения основан на использовании в расчетах данных о соотношении стоимости земли и улучшений в стоимости единого объекта недвижимости (застроенного земельного участка). Возможны различные варианты определения стоимости земли с использованием данного метода. Наиболее распространенными способами являются:

1) использование известного (полученного из аналитических обзоров или макроэкономических исследований) соотношения, характерного для определенного типа объектов в регионе оценки или в других регионах (например, в европейских странах доля стоимости земли под промышленными объектами оценивается в 0,01-0,1, в США доля стоимости земли под торговыми объектами в 1970-е годы на макроэкономическом уровне оценивалась в 0,667);

2) расчет данного соотношения на основе имеющихся данных.

3) Метод выделения.

Метод используется для застроенных земельных участков. Метод применяется при наличии информации о сделках с едиными объектами недвижимости, аналогичными тому, в состав которого входит оцениваемый земельный участок. Улучшения земельного участка должны соответствовать его наиболее эффективному использованию. При расчете стоимости земли методом выделения из стоимости сделки с застроенным земельным участком (стоимости единого объекта недвижимости) вычитается остаточная стоимость строений, определенная затратным методом.

Затратный подход к оценке земли основан на принципе вклада, т.е. стоимость земельного участка составляет долю в стоимости имущественного комплекса. Затратный подход используется в методе выделения, распределения и остатка при расчете стоимости воспроизводства или замещения расположенных на земельном участке улучшений.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. При оценке земельных участков под коммерческой застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов.

Вывод о применимости описанных подходов оценки и обоснование их использования для определения стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО-1 п. 11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Таблица 9.1. Обоснование применения или отказа от применения подходов

Наименование подхода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Сравнительный подход	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» объектов, аналогичных оцениваемым в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: •объекты сделок на рынке являются однородными; •обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; •информация о ценах является общедоступной. Оценщиком были выявлены цены предложений аналогичных объектов недвижимости. Для оценки рыночной стоимости, по мнению оценщика, данный метод применим в текущих условиях.
Затратный подход	Не применяется	Объектом оценки являются земельный участок и встроенной помещение. Для оценки стоимости встроенных помещений затратный подход не применяется, так как невозможно построить отдельно встроенное помещение без учета основного здания, в котором оно находится.
Доходный подход	Не применяется	Информация для применения доходного подхода отсутствует. Заказчиком не предоставлены данные о доходах, приносимых объектом оценки и расходах на его содержание. В открытых источниках данная информация также отсутствует. Кроме того, в распоряжении оценщика отсутствует информация об арендопригодной площади. Данная информация заказчиком не предоставлена. <i>Учитывая вышеуказанное, оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода к оценке.</i>

Вывод: В настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки была определена в рамках сравнительного подхода.

9.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Определение рыночной стоимости земельного участка

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», принятых распоряжением Минимущества РФ №586-р от 06.03.2002 г. применяется метод сравнения продаж.

Алгоритм применения метода:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование выбора метода оценки

Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В общем случае можно выделить следующие 3 группы:

- количественные;
- качественные;
- комбинированные.

Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. В то же время, нужно учитывать малое число отобранных объектов-аналогов, что исключает возможность использования количественных и комбинированных методов, основанных на статистическом анализе. На основе вышесказанного, а также принимая во внимание, что диапазон цен предложений объектов-аналогов достаточно ровный (отсутствуют «выбросы»), цены

предложений, в данном случае целесообразно использовать метод последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Скорректированные цены объектов-аналогов вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Выбор и описание объектов - аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Анализ рынка недвижимости показал, что существующее предложение позволяет проанализировать ситуацию на рынке продаж земельных участков.

Информация по сопоставимым объектам была получена на основании данных интернет-сайта www.avito.ru, и телефонных консультации со специалистами агентств недвижимости, расположенных в регионе расположения объекта оценки.

В приложении к настоящему отчету приведены копии материалов, содержащих сведения об объектах-аналогах.

Объекты-аналоги земельного участка представлены в следующей таблице.

Таблица 9.2. Объекты-аналоги для земельного участка

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь кв.м	Цена предложения за кв.м, руб.	Источник информации
1	Белгородская область, г. Белгород, ул. Разина 28	продам участок 452 м кв под строительство торгового центра .Рядом с участком построены многоэтажные дома проходное место.Прилегающая территория 8 соток.	6 500 000	452	14 381	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_1472392266
2	Белгородская область, г. Белгород, 5-й Супруновский пер. 3	продам 2 земельных участка общей площадью 1506 кв м .Назначение;для строительства и эксплуатации торгового-офисного здания.	20 000 000	1 506	13 280	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1145428584
3	Белгородская область, г. Белгород, ул. Щорса 1Е	Продается земельный участок Щорса 1г, под строительство торгово-офисного здания. Отсюда берет свое начало, самая знаменитая улица нашего города. Первая линия, центр, высокий транспортный трафик. Коммерческой земли в центре, с таким назначением, уже не осталось, а землю как известно - не производят. Возможно сдача в аренду на длительный срок, за 146 000 рублей в месяц.	22 900 000	1 456	15 728	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_146_sot._promnaznacheniya_2426113591

Месторасположение объектов-аналогов и объекта оценки представлено на следующем рисунке.

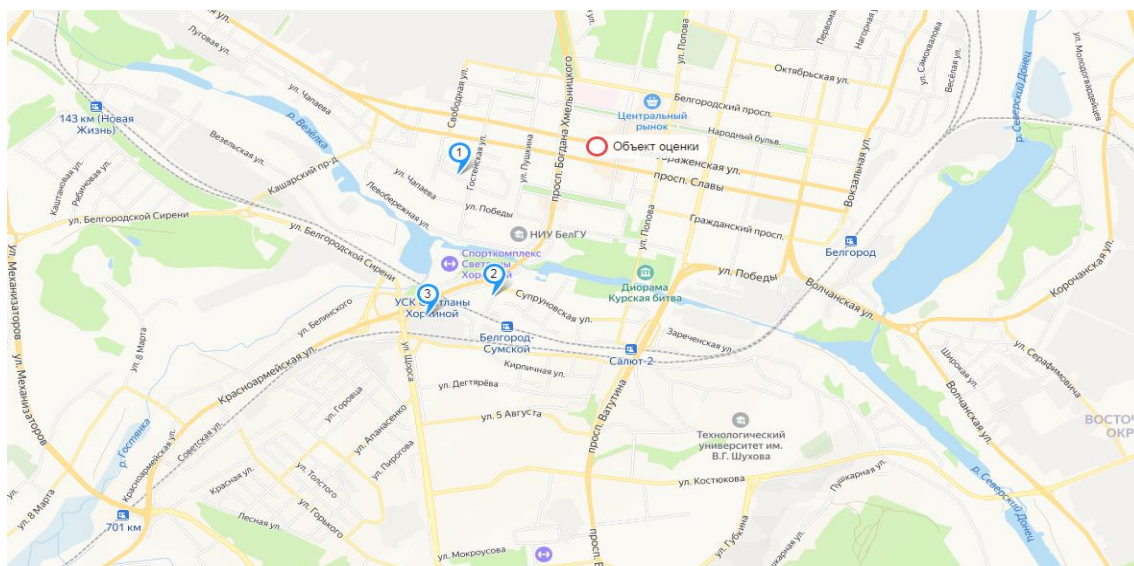


Рис. 5. Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки на фрагменте карты региона расположения объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Так как объекты-аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельных участков, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 кв.м.

Определение элементов сравнения и расчет корректировок

Для дальнейших расчетов для были выделены следующие элементы сравнения:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. Условия рынка:
 - динамика сделок на рынке (дата продажи);
 - различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг).
4. Физические характеристики;
5. Инженерное обеспечение;
6. Категория земель / назначение;
7. Транспортная доступность;
8. Местоположение;
9. Площадь.

Классификация и суть корректировок. Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, которыми характеризуются объекты-аналоги в сравнении с объектом оценки. Корректировки делятся на:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень отличия в характеристиках объекта-аналога от объекта оценки. Если объект-аналог по характеристикам хуже объекта оценки, то к цене объекта-аналога вносится повышающий коэффициент, если лучше – понижающий коэффициент. К процентным корректировкам можно отнести,

например, корректировки на местоположение, износ, время продажи и др. Скорректированная стоимость объекта-аналога с учетом процентной корректировки рассчитывается по формуле:

$$Сед. ср. = Сед. ср. до \times (1 \pm П/100),$$

где:

Сед. ср. – цена объекта-аналога, ден. ед.;

Сед. ср. до – скорректированная цена объекта-аналога, ден. ед.;

П – величина корректировки, %.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения (1 кв.м, 1 сотка, 1 га), изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается отличие в характеристиках объекта-аналога от объекта оценки. Положительная корректировка вносится, если объект-аналог хуже объекта оценки, если лучше – применяется отрицательная корректировка. К денежным корректировкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести корректировки на качественные характеристики.

Скорректированная стоимость объекта-аналога с учетом денежной корректировки рассчитывается по формуле:

$$Сед. ср. = Сед. ср. до \pm Пст.$$

где:

Сед. ср. – цена объекта-аналога, ден.ед.;

Сед. ср. до – скорректированная цена объекта-аналога, ден.ед.;

П – величина корректировки, ден.ед.

Расчет и внесение корректировок. Для расчета и внесения корректировок используется множество различных методов, среди которых можно выделить:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика, эксперта или иного специалиста в определенной области о том, насколько объект-аналог хуже/лучше по своим характеристикам по сравнению с объектом оценки. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо их характеристик.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж представлено в таблице ниже.

Таблица 9.3. Определение рыночной стоимости оцениваемых земельных участков

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв.м	481	452	1 506	1 456
Цена продажи 1 кв.м, руб.	-	14 381	13 280	15 728

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	14 381	13 280	15 728
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	-	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	14 381	13 280	15 728
Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	Скидка на торг	Скидка на торг	Скидка на торг
Корректировка	-	-10,10%	-10,10%	-10,10%
Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	12 929	11 939	14 139
Динамика сделок на рынке (дата продажи)	Июнь 2022 г.	Июнь 2022 г.	Июнь 2022 г.	Июнь 2022 г.
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	12 929	11 939	14 139
Физические характеристики	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	12 929	11 939	14 139
Инженерное обеспечение	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	12 929	11 939	14 139
Категория земель / назначение	Земли населенных пунктов для использования в коммерческих целях	Земли населенных пунктов для использования в коммерческих целях	Земли населенных пунктов для использования в коммерческих целях	Земли населенных пунктов для использования в коммерческих целях
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	12 929	11 939	14 139
Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	12 929	11 939	14 139
Месторасположение	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская, д. 69-б	Белгородская область, г. Белгород, ул. Разина 28	Белгородская область, г. Белгород, 5-й Супруновский пер. 3	Белгородская область, г. Белгород, ул. Щорса 1Е
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	12 929	11 939	14 139
Площадь, кв.м	481	452	1 506	1 456
Корректировка	-	0,00%	15,00%	0,00%
Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	12 929	13 730	14 139
Модуль корректировок	-	0,00%	15,00%	0,00%
Весовой коэффициент аналога	-	0,348485	0,303030	0,348485
Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	13 593		
Стоимость всего земельного участка, полученная методом сравнения продаж, руб.	-	6 538 233		
Стоимость доли в размере 1 733/10 000 в праве собственности на земельный участок, полученная методом сравнения продаж, руб.	-	1 133 076		

Описание корректировок

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав - передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Оцениваемые права на земельный

участок – право собственности. Все объекты-аналоги принадлежат на праве собственности, следовательно, введения корректировки не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) - по всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с разовой выплатой, как и для оцениваемого объекта, что характерно для нынешнего российского рынка коммерческой недвижимости. Следовательно, корректировка на условия финансирования в данном случае не требуется.

Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг). Данная корректировка подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи, которые являются рыночными. Реальные сделки по продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. По информации издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., 2020 г. стр. 222, табл. 99, среднее значение интервала скидки на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку (объект оценки относится к данной категории согласно сегментации по категориям, приведенной в вышеуказанном справочнике) составляет 10,1%. Данное значение корректировки и было использовано оценщиком в расчетах.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Динамика сделок на рынке (дата продажи). Все объекты аналоги, используемые в расчетах, актуальны на дату оценки, следовательно, корректировка по данному параметру не применяется.

Физические характеристики. Рельеф оцениваемого земельного участка, как и рельеф всех объектов-аналогов, ровный, следовательно, корректировка по данному параметру не применяется.

Инженерное обеспечение. О оцениваемого объекта имеются все коммуникации. У всех объектов-аналогов также имеются все коммуникации (водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение). Ограничения по заведению на участок отсутствуют, следовательно, корректировка по данному параметру не применяется.

Категория земель / назначение. Все подобранные объекты-аналоги являются участками с категорией – земли населенных пунктов для использования в коммерческих целях, как и объект оценки. Введение корректировки не требуется.

Транспортная доступность. Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют отличную транспортную доступность, находятся недалеко от основных транспортных магистралей населенных пунктов, и остановок общественного транспорта, следовательно, корректировка не применялась.

Местоположение. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставимы по своему местоположению. Находятся на незначительном удалении друг от друга, в центральной части населенного пункта, следовательно, корректировка не применялась.

Площадь. Необходимо отметить, что традиционно при увеличении площади объекта покупатели готовы идти на определенное снижение удельной продажи, являющееся аналогом «скидки на опт».

Корректировка на площадь проводилась на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. 2020 г.» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А. стр. 97, табл. 33.

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Объект оценки относится к категории менее 1 500 кв.м, как и объекты-аналоги №1 и №3. Объект-аналог №2 относится к категории 1 500 - 3 000 кв.м, следовательно, для данного объекта-аналога корректировка составляет (+)15% (коэффициент 1,15).

Значение корректировки по объектам-аналогам представлено в следующей таблице.

Таблица 9.4. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	481	452	1 506	1 456
Корректировка, %	-	0,00%	15,00%	0,00%

Обоснование расчета весовых коэффициентов: применив математический способ, рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок объектов-аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S1...n| + 1)}{1/(|S1| + 1) + 1/(|S2| + 1) + ... + 1/(|Sn| + 1)},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент,

S1...n – сумма модулей корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма модулей корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма модулей корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма модулей корректировок n-го аналога.

Таким образом, промежуточное значение рыночной стоимости объекта оценки - земельного участка, площадью 481 кв.м, по состоянию на дату оценки составляет: **6 538 233 рублей**.

Промежуточное значение рыночной стоимости объекта оценки - доли в размере 1 733/10 000 в праве собственности на земельный участок, площадью 481 кв.м, по состоянию на дату оценки составляет: **1 133 076 рублей**.

Определение рыночной стоимости нежилого помещения

Метод сравнения продаж

Данный метод основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж можно представить в следующем виде:

- 1) изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- 2) отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- 3) выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- 4) выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- 5) корректировка цен единиц сравнения аналогов на различия в параметрах сравнения;
- 6) анализ скорректированных значений единичных цен аналогов;
- 7) заключение об итоговой стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади недвижимости, то есть анализировались цены зданий и помещений, приходящиеся на 1 кв.м.

Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Информация по сопоставимым объектам была получена на основании данных интернет-сайта www.avito.ru, и в результате телефонных переговоров со специалистами агентств недвижимости.

Подбор объектов-аналогов определялся, исходя из наиболее схожих с объектом оценки параметров по основным ценообразующим элементам.

В приложении к настоящему отчету приведены копии материалов, содержащих сведения об объектах-аналогах.

Краткое описание объектов-аналогов приведено в таблице далее.

Таблица 9.5. Объекты-аналоги для сравнительного подхода

№ п/п	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за объект, руб. / кв.м	Источник
1	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская 106	ЦЕНТР ГОРОДА!!! ИДЕАЛЬНОЕ ВЛОЖЕНИЕ ВАШИХ ИНВЕСТИЦИЙ, ДЕШЕВЛЕ ЧЕМ КВАРТИРА ПРИ БОЛЬШЕЙ ДОХОДНОСТИ. продам торгово-офисное помещение 36 кв.м в старом доме быта по ул.преображенская 106. 2-этаж, в помещении 2 входа, 2 окна выходят во двор, в данный момент разделено на 2а помещения по 18 кв.м. гипсокартоновой стеной (можно демонтировать и сделать одно 36 кв.м) грузовой лифт и пассажирский, хорошая проходимость, закрытая охраняемая парковка. есть возможность проведения воды. Собственник. документы готовы. Быстрый выход на сделку. Торг.	36,0	2 590 000	71 944	https://www.avito.ru/belgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1273534200
2	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская 106	Продам нежилое торгово-офисное помещение площадью 42 кв.м в Старом доме быта по ул. Преображенская 106. 3-этаж. Высокий пешеходный трафик.	42,0	2 400 000	57 143	https://www.avito.ru/belgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42_m_2433622003

№ п/п	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за объект, руб. / кв.м	Источник
3	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская 120	Код объекта: 384826. Продается нежилое помещение общей площадью 71 м2, расположенное по адресу ул. Преображенская, 120. Помещение находится на цокольном этаже жилого дома, имеется отдельный вход. Выполнен косметический ремонт, подходит под любой вид деятельности. Вода и санузел в помещении. Имеется охранно-пожарная сигнализация, видеодомофон и видеонаблюдение. Также прилагается кладовка такой же площади с освещением и отдельным санузлом. Помещение располагается в центральном районе города с развитой инфраструктурой по улице Преображенская, вблизи проспектов Б.Хмельницкого, Славы, Народного бульвара, улицы Пушкина. Преображенская улица	71,0	4 200 000	59 155	https://www.avito.ru/belgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_71_m_2428733691

Месторасположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте представлено на следующем рисунке.

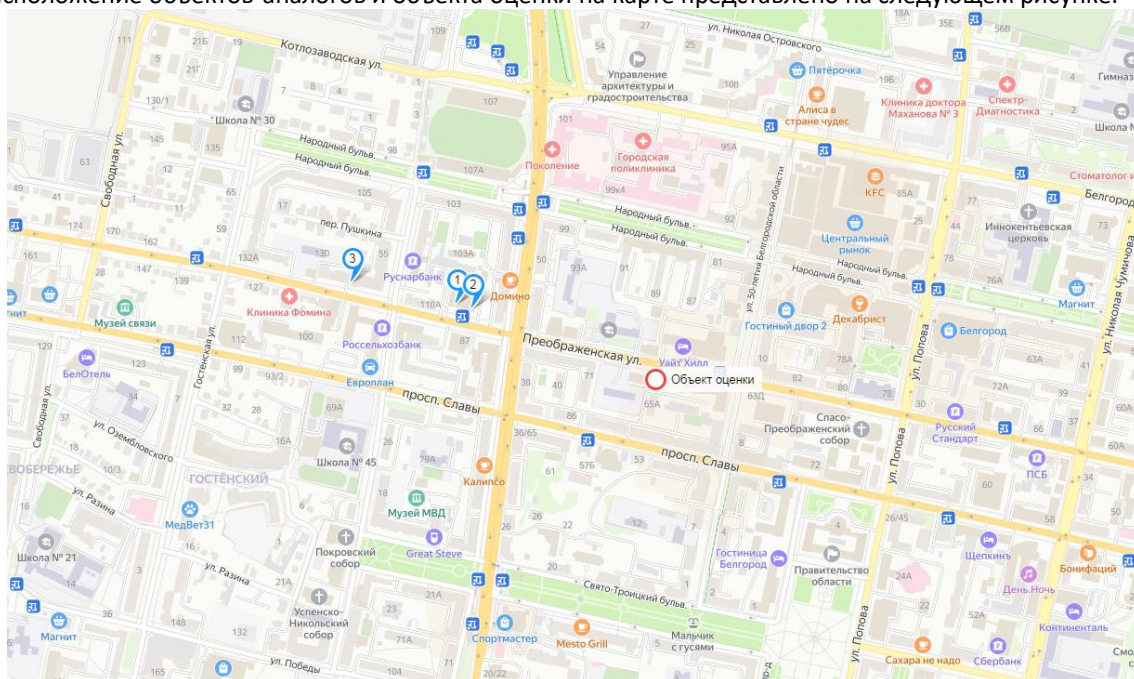


Рис. 6. Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки на фрагменте карты населенного пункта объекта оценки.

Определение элементов сравнения

Для дальнейших расчетов были выделены следующие элементы сравнения:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия рынка:
 - динамика сделок на рынке (дата продажи).
 - различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг).
4. Местоположение объекта;
5. Наличие отдельного входа;
6. Этаж расположения;
7. Состояние внутренней отделки;

8. Тип объекта;
9. Расположение относительно красной линии;
10. Инженерное обеспечение;
11. Площадь.

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Классификация и суть корректировок. Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, которыми характеризуются объекты-аналоги в сравнении их с объектом оценки.

Корректировки делятся на:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень отличия в характеристиках объекта-аналога от объекта оценки. Если объект-аналог по характеристикам хуже объекта оценки, то к цене объекта-аналога вносится повышающий коэффициент, если лучше – понижающий коэффициент. К процентным корректировкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, износ, время продажи и др. Скорректированная стоимость объекта-аналога с учетом процентной корректировки рассчитывается по формуле:

$$Сед. ср. = Сед. ср. до \times (1 \pm П/100)$$

где:

Сед. ср. – цена объекта-аналога, ден.ед;

Сед. ср. до – скорректированная цена объекта-аналога, ден.ед.;

П – величина корректировки, %.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения (1 кв.м, 1 сотка, 1 га), изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается отличие в характеристиках объекта-аналога от объекта оценки. Положительная корректировка вносится, если объект-аналог хуже объекта оценки, если лучше – применяется отрицательная корректировка. К денежным корректировкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести корректировки на качественные характеристики.

Скорректированная стоимость объекта-аналога с учетом денежной корректировки рассчитывается по формуле:

$$Сед. ср. = Сед. ср. до \pm Пст.$$

где:

Сед. ср. – цена объекта-аналога, ден.ед;

Сед. ср. до – скорректированная цена объекта-аналога, ден.ед;

П – величина корректировки, ден.ед.

Расчет и внесение корректировок. Для расчета и внесения корректировок используется множество различных методов, среди которых можно выделить:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика, эксперта или иного специалиста в определенной области о том, насколько объект-аналог хуже/лучше по своим характеристикам по сравнению с объектом оценки. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо их характеристик.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

При корректировке все поправки делаются от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен далее.

Таблица 9.6. Определение рыночной стоимости зданий и сооружений

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв.м	243,20	36,0	42,0	71,0
Цена продажи 1 кв.м общей площади, руб.	-	71 944	57 143	59 155
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена продажи 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	71 944	57 143	59 155
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена продажи 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	71 944	57 143	59 155
Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Торг	Торг	Торг
Корректировка	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Цена продажи 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	64 750	51 429	53 240
Динамика сделок на рынке (дата продажи)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена продажи 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	64 750	51 429	53 240
Местоположение	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская, д. 69б, кв. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская 106	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская 106	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская 120
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена продажи 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	64 750	51 429	53 240
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Корректировка	-	0,00%	5,00%	0,00%
Цена продажи 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	64 750	54 000	53 240
Этаж расположения	Подвал	2 этаж	3 этаж	Цокольный этаж
Корректировка	-	-25,00%	-25,00%	-3,00%

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	48 563	40 500	51 643
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена продажи 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	48 563	40 500	51 643
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена продажи 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	48 563	40 500	51 643
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена продажи 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	48 563	40 500	51 643
Инженерное обеспечение	Полное для данного типа недвижимости	Полное для данного типа недвижимости	Полное для данного типа недвижимости	Полное для данного типа недвижимости
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена продажи 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	48 563	40 500	51 643
Площадь, кв.м	243,20	36,0	42,0	71,0
Корректировка	-	-28,70%	-26,73%	-19,60%
Цена продажи 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	34 625	29 674	41 521
Модуль корректировок	-	53,70%	56,73%	22,60%
Весовой коэффициент аналога	-	0,30918	0,30320	0,38761
Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	35 796		
Промежуточный результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	-	8 705 587		

Определение поправок и порядок их внесения

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав - в данном случае у всех объектов-аналогов и объекта оценки в результате сделки передается право собственности, обременения отсутствуют, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения не проводились.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) - по всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с разовой выплатой, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка коммерческой недвижимости. Следовательно, корректировка на условия финансирования в данном случае не требуется.

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг). Корректировка на торг принята согласно данным, издания «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. стр. 460, табл. 448. Среднее значение корректировки для объектов свободного назначения составляет 10,0%. Данное значение корректировки было использовано оценщиком в расчетах.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

Динамика сделок на рынке (дата продажи). Все объекты аналоги, используемые в расчетах, актуальны на дату оценки, следовательно, корректировка по данному параметру не применяется.

Местоположение. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на одной улице города, в нескольких кварталах друг от друга, следовательно, применения корректировки не требуется.

Наличие отдельного входа. Объект оценки, как и объекты-аналоги №1 и №3 имеют отдельный вход. У объекта-аналога №2 отсутствует отдельный вход, следовательно, для него необходимо введение корректировки. Корректировка принята согласно данным, издания «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. стр. 389, табл. 307.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.05
	отдельного входа нет	0.95	1.00

Корректировка для объекта-аналога №2 составляет (+)5%. Коэффициент 1,05.

Этаж расположения. Оцениваемый объект расположен в подвале. Объекты-аналоги №1, №2, №3 расположены на втором этаже, третьем этаже, и цокольном этаже соответственно, следовательно, необходимо введение корректировки.

Корректировка принята согласно данным, издания «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. стр. 371, табл. 269.

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

Корректировка к объектам-аналогам №1 и №2 составляет (-)25%. Для объекта-аналога №3 составляет (-)3%.

Состояние внутренней отделки. Внутренняя отделка оцениваемого объекта, как и всех объектов-аналогов - «Среднее состояние», следовательно, введения корректировки не требуется.

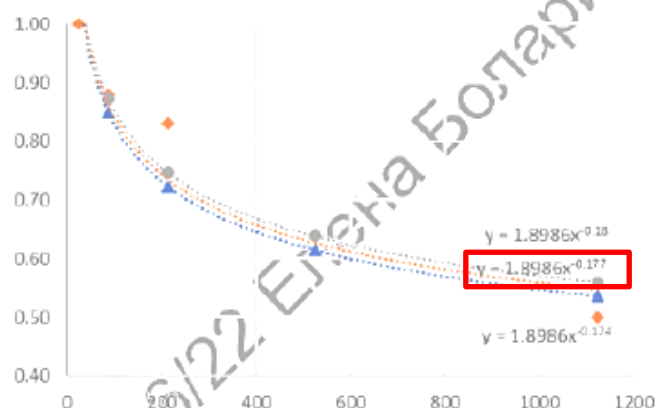
Тип объекта. Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение, как и все объекты-аналоги, следовательно, корректировка по данному параметру не применяется.

Расположение относительно красной линии. Объект оценки, как и все объекты-аналоги имеют выход на красную линию, следовательно, корректировка по данному параметру не применяется.

Инженерное обеспечение. По данному фактору различий не имеется, поэтому корректировка не вводится.

Площадь. Необходимо отметить, что традиционно при увеличении площади объекта покупатели готовы идти на определенное снижение удельной цены продажи, являющееся аналогом «скидки на опт».

Корректировка на площадь проводилась на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. стр. 327, рис. 142. В справочнике представлены доверительный и расширенный интервалы зависимостей удельных цен объектов офисного назначения от площади.



Таким образом, использовалась зависимость:

$$y = 1,8986 x^{-0,177},$$

где:

x – площадь объекта, кв.м;

y – коэффициент площади по модели Лейфера (Кл).

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Корректировка} = \left(\frac{\text{Кл-объекта оценки}}{\text{Кл-объекта-аналога}} - 1 \right) \times 100\%$$

Значение корректировки по объектам-аналогам представлено в следующей таблице.

Таблица 9.7. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	243,20	36,0	42,0	71,0
Коэффициент	0,718	1,007	0,980	0,893
Корректировка, %	-	-28,70%	-26,73%	-19,60%

Обоснование расчета весовых коэффициентов: применив математический способ, рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок объектов-аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(\lvert S1...n \rvert + 1)}{1/(\lvert S1 \rvert + 1) + 1/(\lvert S2 \rvert + 1) + \dots + 1/(\lvert Sn \rvert + 1)},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент,

S1...n – сумма модулей корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма модулей корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма модулей корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма модулей корректировок n-го аналога.

Промежуточные результаты оценки недвижимого имущества, полученные в рамках сравнительного подхода, составляют **8 705 587 руб.**

10. СОГЛАСОВАНИЕ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования - получение окончательной итоговой величины стоимости. Итоговая стоимость оцениваемого объекта представляет беспристрастное и обоснованное суждение оценщика о денежном эквиваленте потенциальной сделки с объектом, зафиксированной в задании на оценку.

Оценка объекта оценки проводилась с использованием только одного подхода - сравнительного. Согласования не требуется.

Таблица 10.1. Согласование стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Промежуточные результаты, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Показатель удельного веса	Промежуточные результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Показатель удельного веса	Промежуточные результаты, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Показатель удельного веса	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0117005:5, площадью 481 кв.м (право общей долевой собственности в размере 1 733/10 000)	Не применялся	0	1 133 076	1	Не применялся	0	1 100 000
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0109013:1914, площадью 243,2 кв.м	Не применялся	0	8 705 587	1	Не применялся	0	8 700 000
-	Итого	-	-	-	-	-	-	9 800 000

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Заявление о качестве

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнение и заключение принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования наших знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

11.2 Итоговое заключение о стоимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0117005:5, площадью 481 кв.м (право общей долевой собственности в размере 1 733/10 000)	1 100 000
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0109013:1914, площадью 243,2 кв.м	8 700 000
-	Итого	9 800 000

Оценщик



/Юрютин Д.М./

12. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года №328.
7. Свод стандартов оценки Ассоциации СРО РАО.
8. Приказ Минфина России от 28.08.2014 №84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».
9. Косорукова И.В., Секачев С.А., Шуклина М.А. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса. Издательство «Московская финансово-промышленная академия», 2011. - 672 с.
10. Правовое регулирование земельно-имущественных отношений. Учебное пособие. Под ред. Д.Б. Аратского и Л.И. Кошкина, М., ВШПП, 2003 г.
11. Оценка недвижимости: Учебник для вузов (под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А.) Изд. 2-е, перераб., доп. - М.: Финансы и статистика, 2007. - 560с.
12. Оценка недвижимости: учебное пособие/Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова.
13. Оценочная деятельность. Правовые, теоретические и математические основы: учеб.пособие / В.Е.Кацман, И.В.Косорукова, А.Ю. Родин. Кн.1.- М.: Маркет ДС, 2008.-728с.(Университетская серия).
14. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества. Кн.2: учеб.пособие.
15. О.М.Ванданимаева, П.В.Дронов, Н.И.Ивлиева и др.; под ред. И.В.Косоруковой.- М.: Маркет ДС, 2009.- 728с.(Университетская серия).
16. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебник для бакалавров / В. И. Бусов, О. А. Землянский, А. П. Поляков; под общ. ред. В. И. Бусова. — М. : Издательство Юрайт, 2014. — 430 с. — Серия: Бакалавр. Базовый курс.
17. Филиппов Л.А. Оценка бизнеса: Учебное пособие. - М.: КноРус, 2010. - 720 с.
18. Шаскольский А.И. Согласование результатов в отчете об оценке. // СПб: Доклад на VIII Международном ежегодном конгрессе «СЕРЕАН», 15-19 октября 2002 г. – 3с.
19. Официальный сайт Госкомстата РФ.

ПРИЛОЖЕНИЯ**Приложение 1. Копии документов оценщика и исполнителя**

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«01» апреля 2015 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00555
номер свидетельства

**Юрютин
Дмитрий Михайлович**
ИНН 610204551400

Россия, 346720, Ростовская область, г. Аксай, ул. Толпинского, д. 29
Паспорт: 60 09 № 698092, выдан Межрайонным Отделом УФМС России по Ростовской области в г. Аксае, 27.03.2010г., код подразделения 610-018

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО» _____ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в НП СРО «РАО ЮФО» по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Юрютин
Дмитрий Михайлович**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ФГБОУ ВПО «РГЭУ (РИНХ)»

Решением от

23 января 2015 г. протокол № 35

диплом подтверждает присвоение квалификации

не предусмотрена

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии

Альбеков А.У.

Секретарь

Карая Ю.В.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

1800000035426

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПК/34

Города

г. Ростов-на-Дону

Дата выдачи

02 февраля 2015 года

Ведущий специалист

Струк О.В.

Альбеков А.У.

Карая Ю.В.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017323-3

« 21 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Юрютину Дмитрию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 21 » июня 20 19 г. № 127

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » июня 20 22 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б», Лицензия № 05-05-09/003 ОНД РФ, Т3 № 257, Тел.: (495) 726-47-42, www.spcdm.ru



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027765-2

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Юрютину Дмитрию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

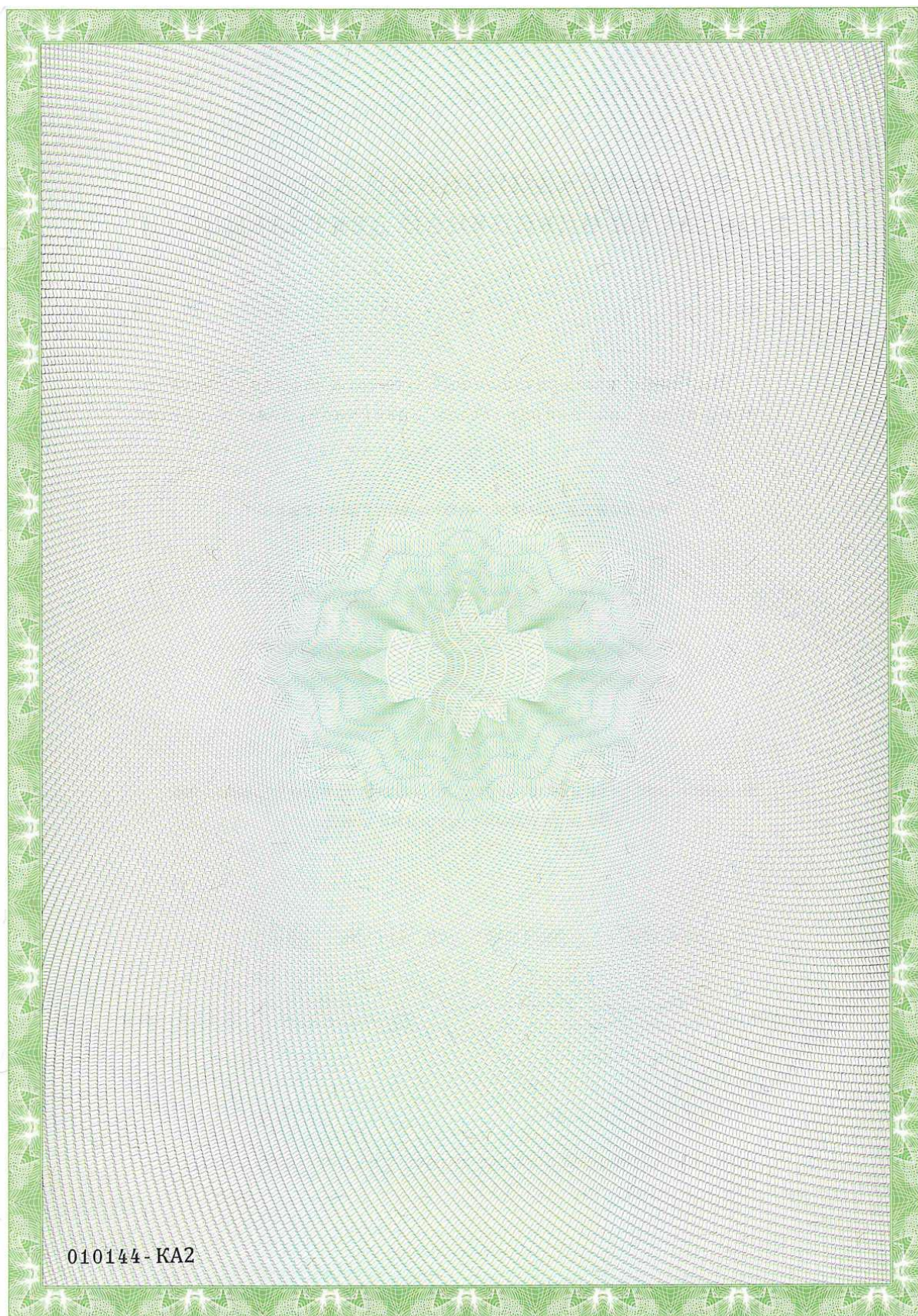
Директор



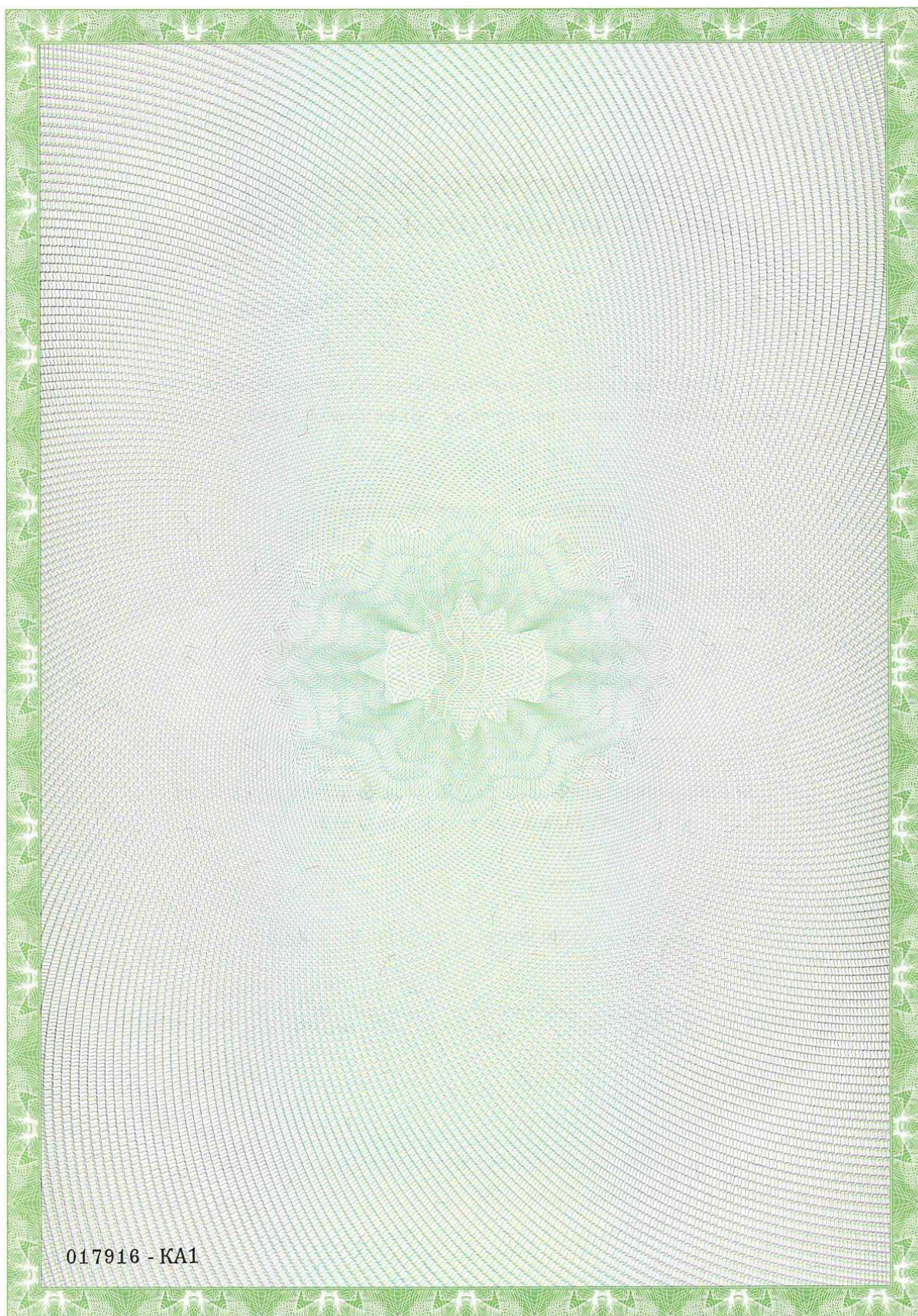
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, Т3 № 484.









Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26, стр.4

+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008612/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008612/22 от 26.04.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Юрютин Дмитрий Михайлович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Ростовская обл., гор. Аксай, ул. Толпинского, д. 29
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «27» апреля 2022 г. по «26» апреля 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

М.П. «26» апреля 2022г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Юрютин Дмитрий Михайлович

«26» апреля 2022г.

(Юрютин Д.М.)



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 7811R/776/0000090/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/0000090/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Экспертные решения»
Местонахождение: 195112, РОССИЯ, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАЛАЯ ОХТА ВН.ТЕР.Г., ПЕРЕВОЗНЫЙ ПЕР., Д. 9, ЛИТЕРА А, ПОМ. 5-Н, ОФИС 3
ИНН 7814719982, КПП 780601001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: Не установлена.

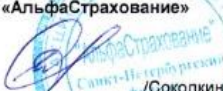
Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «22» марта 2022г. и действует до «21» марта 2023г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю не позднее трех лет после окончания действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

МП  /Сokolкин А.В./

Страхователь:

 /Потанов Е.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«18» марта 2022 г.

Полис № 7811R/776/0000102/21

Страховщик

Страхователь

Приложение 2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные Заказчиком

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
06.06.2022 № 99/2022/471485107			
Кадастровый номер:		31:16:0117005:5	
Номер кадастрового квартала:		31:16:0117005	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.07.2003	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская, д. 69-б	
Площадь:		481 +/- 7.7 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		7803161.99	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		31:16:0109013:264	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
06.06.2022 № 99/2022/471485107			
Кадастровый номер:		31:16:0117005:5	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации нежилого здания - торгового
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
06.06.2022 № 99/2022/471485107			
Кадастровый номер:		31:16:0117005:5	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
06.06.2022 № 99/2022/471485107			
Кадастровый номер:		31:16:0117005:5	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Фруктопт", ИНН: 3123351406
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 31-31-01/313/2014-775 от 24.12.2014, 1733/10000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	11.01.2022
		номер государственной регистрации:	31:16:0117005:5-31/079/2022-7
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №77528193/3128 от 29.12.2021, Межрайонное отделение судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Белгородской области	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Общество с ограниченной ответственностью "Электромир", ИНН: 4632192713
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 31-31-01/313/2014-714 от 30.12.2014, 69/10000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	Общество с ограниченной ответственностью "Турмалин", ИНН: 3123284220
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	Долевая собственность, № 31-31/001-31/001/107/2015-530/3 от 22.05.2015, 3813/10000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	Гайдуков Игорь Владимирович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4.	Долевая собственность, № 31-31/001-31/001/107/2015-530/2 от 22.05.2015, 2032/10000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
06.06.2022 № 99/2022/471485107			
Кадастровый номер:		31:16:0117005:5	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.5.	Шевченко Вера Григорьевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5.	Долевая собственность, № 31-31/001-31/001/178/2016-279/2 от 04.08.2016, 2353/10000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	01.04.2022	
	номер государственной регистрации:	31:16:0117005:5-31/077/2022-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.5.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №311014132/3110 от 30.03.2022, Отделение судебных приставов по г.Белгороду Управления Федеральной службы судебных приставов по Белгородской области	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Раздел 3

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
06.06.2022 № 99/2022/471485107			
Кадастровый номер:		31:16:0117005:5	

План (чертеж, схема) земельного участка			
 Схема земельного участка, представляющая собой многоугольник с несколькими выступами и впадинами. В центре участка нанесен кадастровый номер 31:16:0117005:5.			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Раздел 3.2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
06.06.2022 № 99/2022/471485107			
Кадастровый номер:		31:16:0117005:5	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	395273.87	1327997.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	395286.26	1328000.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	395291.66	1328001.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	395288.3	1328019.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	395263.72	1328014.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	395265.34	1328005.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	395264.06	1328005.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	395266.05	1327995.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	395274.11	1327996.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Раздел 4.1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
06.06.2022 № 99/2022/471485107			
Кадастровый номер:		31:16:0117005:5	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
2	458	Аренда (в том числе, субаренда), _____ , Дополнительное соглашение к договору аренды № б/н от 03.09.2007, срок действия: 10.07.2003 - 14.11.2008
5	481	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение № 761 от 19.03.2008, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 15.05.2013
6	481	Иные ограничения (обременения) прав, Свидетельство о государственной регистрации права № 297596 от 29.10.2007, срок действия: 29.10.2007

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел I

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
06.06.2022 № 99/2022/471485183			
Кадастровый номер:		31:16:0109013:1914	

Номер кадастрового квартала:	31:16:0109013
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-10-17
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 37590, Условный номер: 31:16:01 17 005:0005:037590-00/003:1001/A/1001
Адрес:	Белгородская область , г Белгород , ул Преображенская, д 69б, кв 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
Площадь:	243.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7475345,36

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов: ____			
06.06.2022 № 99/2022/471485183			
Кадастровый номер:		31:16:0109013:1914	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		31:16:0109013:264	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
06.06.2022 № 99/2022/471485183			
Кадастровый номер:		31:16:0109013:1914	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
06.06.2022 № 99/2022/471485183			
Кадастровый номер:		31:16:0109013:1914	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Фруктопт", ИНН: 3123351406
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 31-31-01/313/2014-768 от 24.12.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	11.01.2022	
	номер государственной регистрации:	31:16:0109013:1914-31/079/2022-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №77528193/3128 от 29.12.2021, Межрайонное отделение судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Белгородской области	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	



10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
-----	---	--------------------

Приложение 3. Информация, используемая оценщиком

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
Земельные участки
Объект-аналог №1

Белгород · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 4,5 сот. (промназначения)

6 500 000 ₽

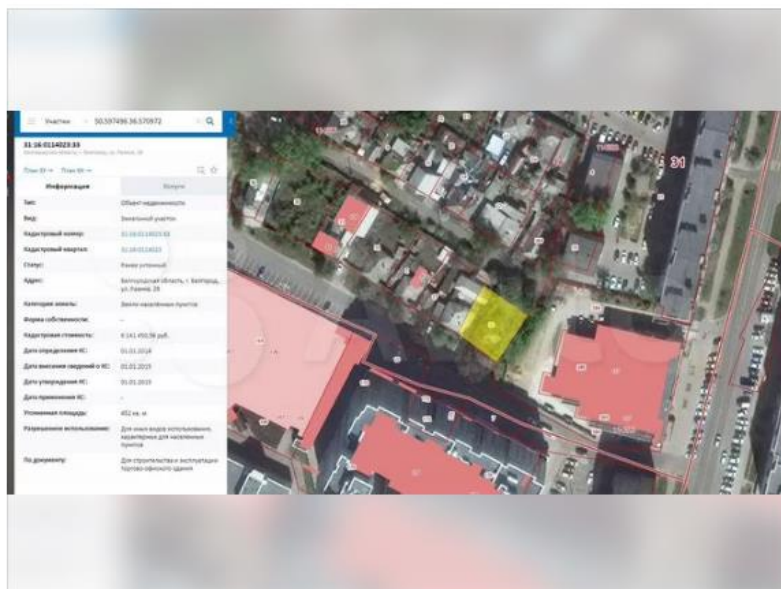
1 444 444 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

23 мая в 11:55



8 915 521-08-31

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АЛЕКСЕЙ

Агентство

На Авито с декабря 2017

Завершено 17 объявлений



27 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1472392266, 3603

Об участке

Площадь: 4.5 сот.

Расположение

Белгородская область, Белгород, ул. Разина, 28
р-н Западный[Показать карту](#)

Описание

продам участок 452 м кв под строительство торгового центра. Рядом с участком построены многоквартирные дома проходное место. Прилегающая территория 8 соток.

№ 1472392266, 3603

https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_1472392266

Объект-аналог №2

Участок 15 сот. (промназначения)

20 000 000 ₺

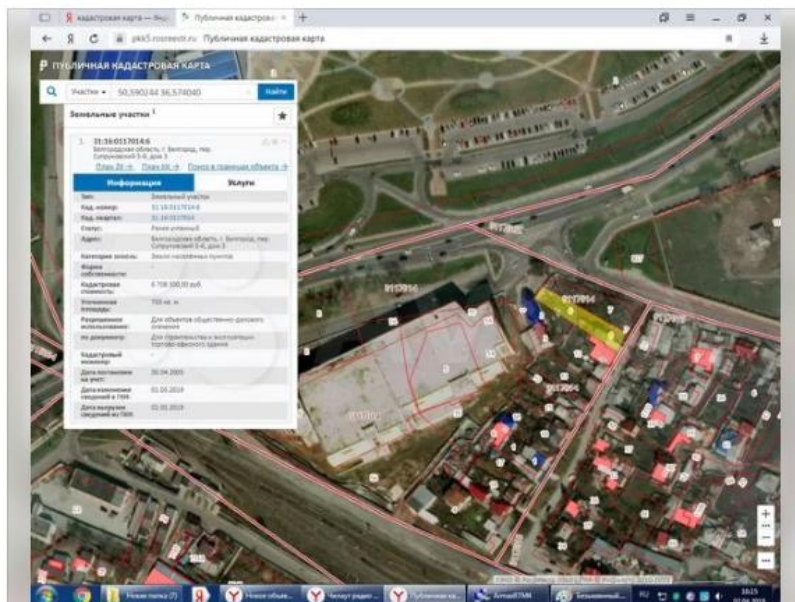
1 333 333 ₪ за сотку

 [Добавить в избранное](#)

 Сравнить

 [Добавить заметку](#)

23 мая в 11:54



8 915 560-90-92

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АЛЕКСЕЙ

Агентство

На Авито с декабря 2017

Завершено 17 объявлений

27 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1145428584,  3840 (+5)



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Белгородская область, Белгород, 5-й Супруновский пер., 3
р-н Западный

[Показать карту](#) ▾

Описание

продам 2 земельных участка общей площадью 1506 кв м .Назначение:для строительства и эксплуатации торгово-офисного здания.

https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_1145428584

Объект-аналог №3

Участок 14,6 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

16 мая в 16:16

22 900 000 ₽

1 568 493 ₽ за сотку

или [предложите свою цену](#)

8 980 520-35-87

[Написать сообщение](#)

Александр

Частное лицо

На Авито с декабря 2014

A

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2426113591, 200 (+3)



Об участке

Площадь: 14.6 сот.

Расположение

Белгородская область, Белгород, ул. Щорса, 1Е
р-н Западный[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок Щорса 1г, под строительство торгово-офисного здания. Отсюда берет свое начало, самая знаменитая улица нашего города. Первая линия, центр, высокий транспортный трафик. Коммерческой земли в центре, с таким назначением, уже не осталось, а землю как известно - не производят. Возможно сдача в аренду на длительный срок, за 146 000 рублей в месяц.

https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_146_sot._promnaznacheniya_242611359

Информация, используемая при оценке нежилого помещения
Объект-аналог №1

Белгород · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Помещение свободного назначения

2 590 000 ₽ ▾

71 944 ₽ за м²

или [предложите свою цену](#)[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

3 июня в 00:22



8 930 227-51-48

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Сергей

Компания

На Авито с июля 2015

[Документы проверены](#)

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1273534200, 3363 (+4)



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 36 м²

Этаж: 2

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Белгородская область, Белгород, Преображенская ул., 106
р-н Западный[Показать карту ▾](#)

Описание

№ 1273534200,  3363 (+4)

ЦЕНТР ГОРОДА!!!

ИДЕАЛЬНОЕ ВЛОЖЕНИЕ ВАШИХ ИНВЕСТИЦИЙ, ДЕШЕВЛЕ ЧЕМ КВАРТИРА ПРИ БОЛЬШЕЙ ДОХОДНОСТИ.

продам торгово-офисное помещение 36 кв.м в старом доме быта по ул.преображенская 106.

2-этаж ,в помещении 2 входа,2 окна выходят во двор,в данный момент разделено на 2а помещения по 18 кв.м. гипсокартоновой стеной(можно демонтировать и сделать одно 36 кв.м) грузовой лифт и пассажирский,хорошая проходимость,закрытая охраняемая парковка.есть возможность проведения воды. Собственник.документы готовы.

Быстрый выход на сделку.

Торг.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная,

подходит для грузового транспорта

https://www.avito.ru/belgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1273534200

Объект-аналог №2

Свободного назначения, 42 м²

2 400 000 ₽ ▾

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

11 мая в 15:14

57 143 ₽ за м²

или [предложите свою цену](#)

8 915 521-17-57

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Ольга

Частное лицо

На Авито с октября 2015

Экологический вклад –5 кг CO₂

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2433622003, 226 (+10)



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 42 м²

Этаж: 3

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Белгородская область, Белгород, Преображенская ул., 106
р-н Западный[Показать карту ▾](#)

Описание

№ 2433622003, 226 (+10)

Продам нежилое торгово-офисное помещение площадью 42 кв.м в Старом доме быта по ул.Преображенская 106. 3-этаж. Высокий пешеходный трафик.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: торговый центр

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная

https://www.avito.ru/belgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42_m_2433622003

Объект-аналог №3

История ... Продажа ... Сопоставление помещений

Продам помещение свободного назначения, 71 м²**4 200 000 Р** ▾

59 155 Р за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

27 мая в 18:13



8 919 430-44-83

Написать сообщение

● Онлайн

Владис

Компания

На Авито с августа 2014 🏠

Реквизиты проверены

Контактное лицо

Орлов Кирилл Олегович

№ 2428733691, 👁 250 (+2)

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 71 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

РасположениеБелгородская область, Белгород, Преображенская ул., 120
р-н Западный[Показать карту ▾](#)

Описание

Код объекта: 384826.

Продается нежилое помещение общей площадью 71 м2, расположенное по адресу ул. Преображенская, 120.

Помещение находится на цокольном этаже жилого дома, имеется отдельный вход. Выполнен косметический ремонт, подходит под любой вид деятельности.

Вода и санузел в помещении. Имеется охранно-пожарная сигнализация, видеодомофон и видеонаблюдение. Также прилагается кладовка такой же площади с освещением и отдельным санузлом.

Помещение располагается в центральном районе города с развитой инфраструктурой по улице Преображенская, вблизи проспектов Б.Хмельницкого, Славы, Народного бульвара, улицы Пушкина.
Преображенская улица

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Орлов Кирилл Олегович

№ 2428733691, 👁 250 (+2)

https://www.avito.ru/belgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_71_m_2428733691