

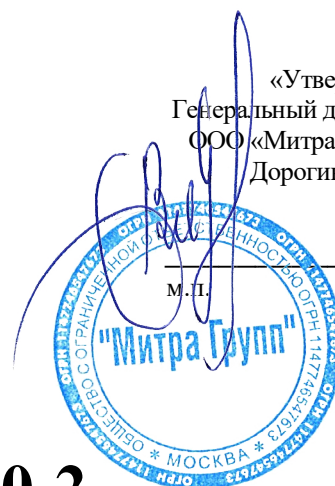


# МитраГрупп

MITRAGRUP.RU  
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; Юридический и фактический адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;  
КПП: 772501001; Банк: ПАО Сбербанк г. Москва; р/с: 40702810738000069116;  
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

«Утверждаю»  
Генеральный директор  
ООО «Митра Групп»  
Дорогинин В.Е.



## ОТЧЕТ № 180520-2

- об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:**
- нежилого помещения общей площадью 50,4 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 6);
  - нежилого помещения общей площадью 148,8 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)

Договор на оказание услуг: № 180520-2 от 18.05.2020 г.

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «Техномикс» (ИНН 3232016510) Новиков Павел Васильевич, именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании Решения Арбитражного суда Брянской области от 25.03.2019 г. (рез. часть 18.03.2019 г.) по делу №А09-12244/2018

Дата составления отчёта: 25.05.2020 г.

Оценка проведена по состоянию на: 18.05.2020 г.

Москва, 2020 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	4
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	4
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	4
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	4
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	5
2.	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	6
3.	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	7
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	7
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	7
4.	<b>ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	8
5.	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	9
6.	<b>ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	10
7.	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	11
7.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
7.2.	ОПИСАНИЕ г. БРЯНСКА .....	12
7.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
7.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 14	14
7.5.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»): .....	14
7.6.	ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА): .....	14
7.7.	ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ): .....	15
8.	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	16
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	16
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	25
8.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН. ....	26
8.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ .....	28
8.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	30
9.	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	31
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	31
9.2.	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	31
9.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	32
9.4.	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ .....	32
9.5.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	32
9.6.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	33
9.7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	33
9.8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	34
10.	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	35
10.1.	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	35
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50,4 м <sup>2</sup> С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 32:28:0015501:3741 В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	38
10.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 148,8 м <sup>2</sup> С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 32:28:0015501:3742 В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	42
11.	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	47
11.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....	47
11.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50,4 м <sup>2</sup> С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 32:28:0015501:3741 В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	47
11.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 148,8 м <sup>2</sup> С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 32:28:0015501:3742 В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	51
11.4.	РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	54
11.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЙ .....	54
11.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ .....	55
11.7.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	55
12.	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ</b> .....	57
13.	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	60
14.	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ</b> .....	61

### Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 180520-2 от 18.05.2020 г., оценщик ООО «Митра Групп» произвел определение рыночной стоимости объектов недвижимости – нежилого помещения общей площадью 50,4 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (цоколь, пом. б); нежилого помещения общей площадью 148,8 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7).

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 18.05.2020 г.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости.

Назначение оценки: Для принятия управленческих решений.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объекта оценки, которая по состоянию на 18.05.2020 г. составляет:

Таблица 1

Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость
Нежилое помещение	50,4	32:28:0015501:3741	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. б)	<b>2 138 000</b> (Два миллиона сто тридцать восемь тысяч) рублей
Нежилое помещение	148,8	32:28:0015501:3742	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)	<b>5 755 500</b> (Пять миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот) рублей
<b>Итого:</b>				<b>7 893 500</b> (Семь миллионов восемьсот девяносто три тысячи пятьсот) рублей

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

С уважением, Оценщик  
ООО «Митра Групп»



Дорогинин В.Е.

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор об оказании услуг по оценке №180520-2 от 18.05.2020 года, заключенный между Конкурсным управляющим ООО «Техномикс» (ИНН 3232016510) Новиковым Павлом Васильевичем, именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании Решения Арбитражного суда Брянской области от 25.03.2019 г. (рез. часть 18.03.2019 г.) по делу №А09-12244/2018 и ООО «Митра Групп».

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки <sup>1</sup>	
Объект оценки	Нежилое помещение
Площадь, м <sup>2</sup>	50,4 148,8
Назначение	Нежилое Нежилое
Текущее использование	Текущее использование - в качестве нежилого помещения Текущее использование - в качестве нежилого помещения
Год постройки	2018
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 Номер на поэтажном плане: цоколь, пом. 6 Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 Номер на поэтажном плане: цоколь, пом. 7
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности – ООО «Техномикс» (ИНН 3232016510)
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Техномикс» ОГРН: 1023201067724 ИНН 3232016510 КПП 325701001 241035, Брянская область, город Брянск, улица Ульянова, 37 б
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС					
Доходный подход	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
	Нежилое помещение	50,4	32:28:0015501:3741	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 6)	1 838 000
	Нежилое помещение	148,8	32:28:0015501:3742	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)	5 042 000
	Итого:				6 880 000
Сравнительный подход	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
	Нежилое помещение	50,4	32:28:0015501:3741	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 6)	2 438 000
	Нежилое помещение	148,8	32:28:0015501:3742	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)	6 469 000
	Итого:				8 907 000
Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ)				
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС:</b>					
Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение		Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение	50,4	32:28:0015501:3741	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 6)		2 138 000
Нежилое помещение	148,8	32:28:0015501:3742	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)		5 755 500
Итого:					7 893 500

<sup>1</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

#### 1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1

<b>Объект оценки</b>	Нежилые помещения
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Недвижимое имущество: нежилое помещение общей площадью 50,4 м <sup>2</sup> , расположенное по адресу: Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 6); нежилое помещение общей площадью 148,8 м <sup>2</sup> , расположенное по адресу: Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений №99/2020/327998533 от 14.05.2020 г.;</li> <li>- Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений №99/2020/327998250 от 14.05.2020 г.;</li> <li>- Выписка из ЕГРН от 14.05.2020 №99/2020/328003015;</li> <li>- Выписка из ЕГРН от 14.05.2020 №99/2020/328002726.</li> </ul>
<b>Основания для проведения оценки</b>	Договор на оказание услуг по оценке №180520-2 от 18.05.2020 года, заключенный между Конкурсным управляющим ООО «Техномикс» (ИНН 3232016510) Новиковым Павлом Васильевичем, именуемым в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании Решения Арбитражного суда Брянской области от 25.03.2019 г. (рез. часть 18.03.2019 г.) по делу №А09-12244/2018 и ООО «Митра Групп»
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности Существующие обременения или ограничения – не зарегистрировано.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для принятия управленческих решений. Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты НП СРО «ДСО», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке
<b>Дата оценки</b>	18.05.2020 г.
<b>Дата осмотра</b>	Осмотр объекта оценки не производился, данные предоставлены Заказчиком.
<b>Дата составления Отчета</b>	25.05.2020 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	18.05.2020 г. - 25.05.2020 г.
<b>Форма Отчета</b>	письменная
<b>Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)</b>	72,2056 руб. за 1 долл. США
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.



### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

Наименование	Конкурсный управляющий ООО «Техномикс» (ИНН 3232016510) Новиков Павел Васильевич, именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании Решения Арбитражного суда Брянской области от 25.03.2019 г. (рез. часть 18.03.2019 г.) по делу №А09-12244/2018
--------------	--

#### 3.2. Сведения об оценщике

Таблица 3.2

Организационно – правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер	1147746547673
Юр. Адрес	115 280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Факт. адрес	115 280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Фамилия, имя, отчество оценщика	Дорогинин Владимир Евгеньевич
Местонахождение оценщика	115 280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство №995 от 12 июля 2018 года
Сведения об образовании оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке 642405182914, регистрационный номер 2018 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 31 октября 2017 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика №015-073-003805/19 от 28.06.2019 г. в ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма 1 000 000 руб. Срок действия страховки с 28 июня 2019 г. по 27 июня 2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.04.2013 г.

#### 4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству, подтверждением подлинности является печать «Копия верна».

3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

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

12. Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

13. Итоговый результат стоимости предусматривает оценку стоимости объектов оценки, относящихся исключительно к идентифицированным и указанным в отчете помещениям и не может использоваться для других помещений, расположенных в том же здании.

14. Осмотр объекта оценки не производился, данные предоставлены Заказчиком.

15. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, были представлены в копиях, сшитые и заверенные в надлежащем порядке, которые хранятся в компании исполнителе, и оценщик готов предоставить их по первому требованию, а в отчет вложены скан копии данных документов (см. Приложение №1).



## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

3) ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;

4) ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

5) ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611

6) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):

-Стандарт 1 (Общие положения);

-Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки);

-Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости);

-Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке);

-Стандарт 7 (Оценка недвижимости).

Использование стандартов НП СРО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

## 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**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.

**Объект недвижимости** – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется 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.

**Подход к оценке** – 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.

**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.

**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.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Коэффициент капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

**Наиболее эффективное использование** – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 6, пом. 7)

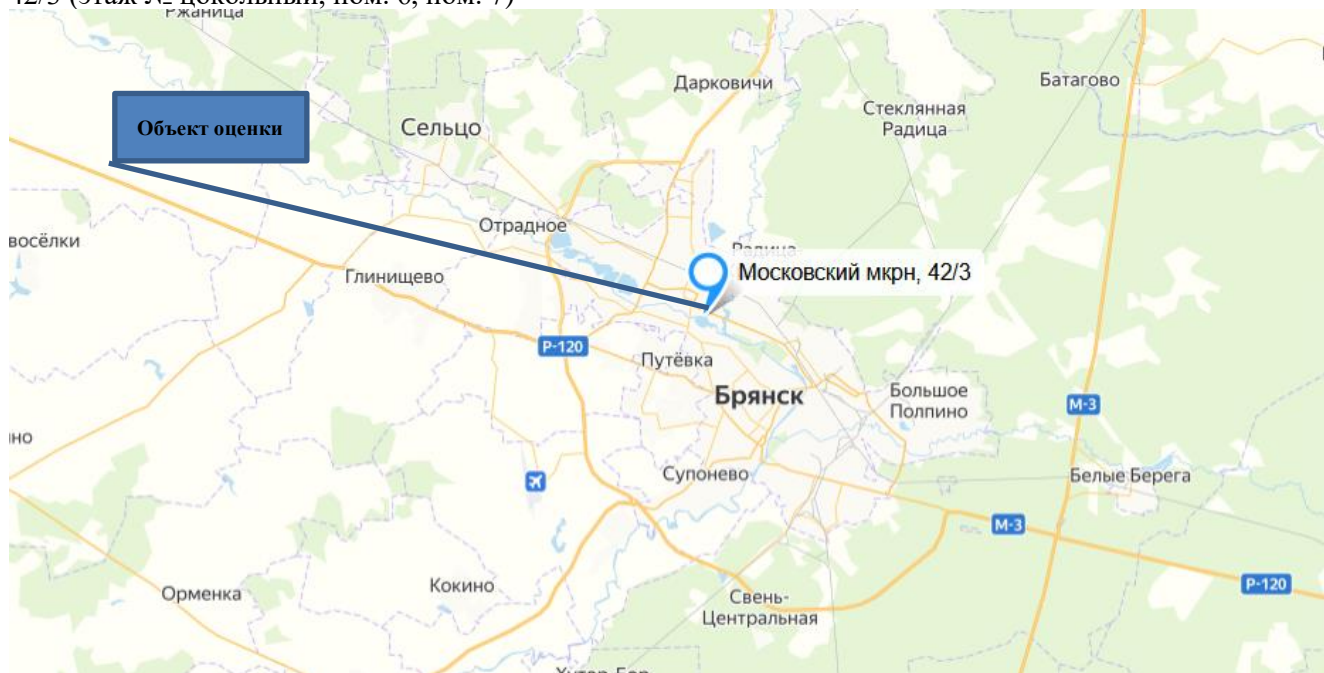


Рис. 7-1 Местоположение объекта оценки на карте г. Брянска<sup>2</sup>

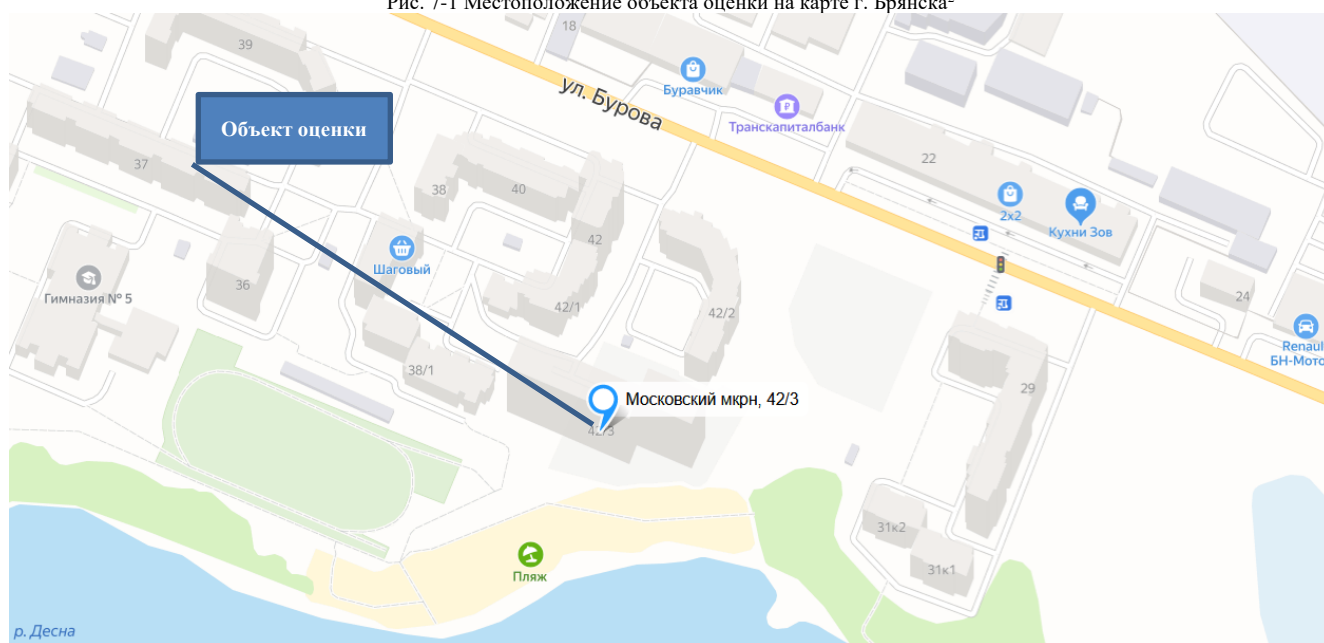


Рис. 7-2 Местоположение объекта оценки на карте района «Московский» г. Брянска<sup>3</sup>

<sup>2</sup> <http://maps.yandex.ru>

<sup>3</sup> <http://maps.yandex.ru>

## 7.2. Описание г. Брянска<sup>4</sup>

Брянск — город в России, административный центр Брянской области; город областного значения, образует муниципальное образование город Брянск со статусом городского округа.

Расположен на западной окраине Среднерусской возвышенности, на обоих берегах реки Десны при впадении в неё Болвы и Снежети. Население — 404 793 чел. (2019).

25 марта 2010 года Указом Президента Российской Федерации Дмитрия Медведева Брянску присвоено почётное звание «Город воинской славы»

Брянск разделён на 4 городских района:

Бежицкий (которому подчинён посёлок Радица-Крыловка),

Володарский (которому подчинён посёлок Большое Полпино),

Советский,

Фокинский (которому подчинён посёлок Белые Берега).

Климат умеренно континентальный. Зима отличается неустойчивой погодой: от сильных морозов до продолжительных оттепелей, лето влажное и тёплое, но сильная жара бывает редко.

Промышленность

Брянск — крупный промышленный город. Основные отрасли промышленности: металлообработка. Также развиты химическая, электротехническая, электронная, деревообрабатывающая, текстильная, пищевая промышленность. Более 1200 предприятий выпускают: тепловозы, грузовые вагоны, автогрейдеры, асфальтоукладчики и другую дорожную технику, сельскохозяйственную технику, строительные материалы, швейные изделия, другую промышленную продукцию.

За 2009 год по предприятиям обрабатывающих производств объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами составил 28,33 млрд рублей.

Крупные предприятия

Брянский машиностроительный завод;

Бежицкий сталелитейный завод;

ЗАО «Брянский автомобильный завод»;

ОАО «Брянский завод колёсных тягачей»;

Ирмаш (дорожно-строительная, землеройная техника);

Брянсксельмаш;

Термотрон-Завод (оборудование для железных дорог, подъёмно-транспортное оборудование);

Брянский арсенал (дорожно-строительное оборудование);

Брянский экспериментальный завод по ремонту дизельных машин;

Брянский химический завод им. А. И. Поддубного;

ЗАО «Группа Кремний Эл» (интегральные схемы, полупроводниковые приборы);

НПФ «Электроаппарат» (радиоизмерительные приборы, электротехническое оборудование, сейчас не выпускается);

Брянский электромеханический завод;

Брянскпромбетон;

Брянский завод теплоизоляционных материалов;

Брянская бумажная фабрика (пгт Белые Берега);

Брянский камвольный комбинат;

Брянскспиртпром;

Брянконфи (кондитерские изделия);

Мелькрукк (мука, крупа, макаронные изделия, пиво, солод);

Брянский молочный комбинат;

Брянский мясокомбинат;

Царь-мясо;

ОАО НИИ «Изотерм»;

АО «НИИПИнефтегазстроймаш»;

О "Транснефть-Дружба".

Узел федеральных автотрасс: М3 Москва — Киев, А240 Брянск — Новозыбков — граница с Белоруссией, Р120 Орёл — Рославль — Рудня.

Брянск — крупный железнодорожный узел: идут линии на Москву, Киев, Харьков, Гомель, Смоленск, Орёл и Вязьму, по которым осуществляются пассажирские и грузовые перевозки. В городе расположены железнодорожные вокзалы: Брянск-Орловский и Брянск-Льговский (Брянск-I и Брянск-II

<sup>4</sup> <http://ru.wikipedia.org/wiki/Брянск>

соответственно), станция Орджоникидзеград. С 26 мая 2013 года запущен дневной сидячий скорый поезд сообщением Москва — Брянск.

Центральный автобусный вокзал расположен на улице Пересвета; также имеется автостанция в Бежице. В 14 километрах к юго-западу от города находится международный аэропорт Брянск.

Через Брянск пролегал нефтепровод «Дружба», газопроводы Дашава — Москва и Шебелинка — Москва (с ответвлением на Гомель).

Городской общественный транспорт

Пассажиры перевозятся осуществляются маршрутными такси (более 1400 машин на 54 постоянных городских маршрутах), троллейбусами на 11 регулярных маршрутах (без дополнительных; см. Брянский троллейбус), автобусами (36 маршрутов), а также пригородными электропоездами и автомотрисами. Стоимость проезда на общественном транспорте (троллейбус, автобус) составляет 18 рублей (данные на июль 2018 г.), на большинстве маршрутов — 20 рублей (существуют некоторые маршрутки по 18 и 16 рублей), а после 22:00 — 25 рублей (данные на март 2018 г.).

В границах города расположены четыре учреждения УФСИН России по Брянской области.

Следственный изолятор №1 разместился в строениях по улице Советская в городе Брянск. Причислен к памятникам архитектуры. Режимные корпуса постройки XVIII, начала XX в. В конце восемнадцатого века появились первые постройки. В 1780 году был построен первый корпус тюрьмы. Второй режимный корпус сооружён в 1905 году. Строительные мастерские, котельную возвели в 1953 году. Сегодня здесь содержатся не более 600 человек, некоторые строения отремонтированы.

Исправительная колония строгого режима №1 территориально расположилась на перешейке между озером Чертовица и рекой Десна. На базе производственных цехов по обработке древесины в апреле 1945 году образовалось это учреждение. До этого здесь содержались немецкие военнопленные. После образования колонии смешано содержались и мужчины, и женщины. Было налажено производство мебели и товаров народного потребления. В настоящее время здесь содержатся 1400 осужденных мужчин. Налажена сборка ритуальных товаров, металлообработка, работает деревообрабатывающий участок[59].

Исправительная колония строгого режима №2 разместилась в Фокинском районе областного центра, на улице Котовского. В 1961 на месте, отведенном под территорию учреждения, кроме старых овощных складов ничего не было. Оперативно нужно было разместить 550 человек осуждённых. Быстро, в течение года, были построены два общежития, банно-прачечный комбинат, КПП с комнатой свидания, котельная. Здесь изготавливали изделия из металла (труборезы, трубоприжимы).

#### Описание местоположения оцениваемого объекта<sup>5</sup>

Оцениваемые встроенные нежилые помещения располагаются по адресу: Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3, номер на поэтажном плане: цоколь, пом. 6,7. Ближайшая остановка общественного транспорта (автобус, маршрутное такси) – «Гипермаркет» (0,37 км). Ближайшее окружение составляет многоэтажная жилая застройка. Объект оценки расположен на второй линии улицы районного значения, имеет отдельный вход. К объекту оценки присутствует круглогодичный асфальтовый подъезд.

#### Выводы:

##### Положительные характеристики местоположения объекта оценки:

- Расположение в густонаселенном жилом районе;

##### Отрицательные характеристики местоположения объекта оценки:

- Расположение на второй линии улицы.

### 7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 7.1

Количественные и качественные характеристики объектов оценки		
Объект оценки	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Площадь общая, м <sup>2</sup>	50,4	148,8
Назначение	Нежилое	Нежилое
Текущее использование	Текущее использование - в качестве нежилого помещения	Текущее использование - в качестве нежилого помещения
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки		
Материал стен	Монолитный	
Памятник архитектуры	Нет	
Высота потолков, м.	н/д	
Этажность	16	

<sup>5</sup> Составлено оценщиком самостоятельно, по данным <https://maps.yandex.ru>



Этаж расположения	Цоколь
Наличие отдельного входа	Присутствует
Инженерные коммуникации	Все центральные коммуникации
Год постройки здания, в котором расположено помещение	2018
Износ здания, в котором расположено помещение	2%
Состояние помещения	Хорошее
Вид внутренней отделки	Выполнен косметический ремонт
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3, номер на поэтажном плане: цоколь, пом. 6.7
<b>Описание имущественных прав на объект оценки</b>	
Имущественные права	Право собственности - ООО «Техномикс» (ИНН 3232016510)
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Техномикс» (ООО «Техномикс») ОГРН: 1023201067724 ИНН 3232016510 КПП 325701001 241035, Брянская область, город Брянск, улица Ульянова, 37 б
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b>	
Текущее использование - в качестве нежилого помещения	
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>	
Не обнаружено	

#### 7.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком).

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений №99/2020/327998533 от 14.05.2020 г.;
2. Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений №99/2020/327998250 от 14.05.2020 г.;
3. Выписка из ЕГРН от 14.05.2020 №99/2020/328003015;
4. Выписка из ЕГРН от 14.05.2020 №99/2020/328002726.

#### 7.5. Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

#### 7.6. Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):

1. Грязнова А. Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.



3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
4. «Сборник рыночных корректировок СРК-2020» под ред. Яскевича Е.Е. (НЦПО, Москва, 2020 г.).
5. «Справочник оценщика недвижимости» том 1, том 2 под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2018 г.)

**7.7. Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):**

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <http://www.zdanie.info/>;
3. <http://www.realty.dmir.ru/>;
4. <http://www.streetrealty.ru/>
5. <http://cian.ru/>;
6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

**Анализ достаточности и достоверности информации**

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

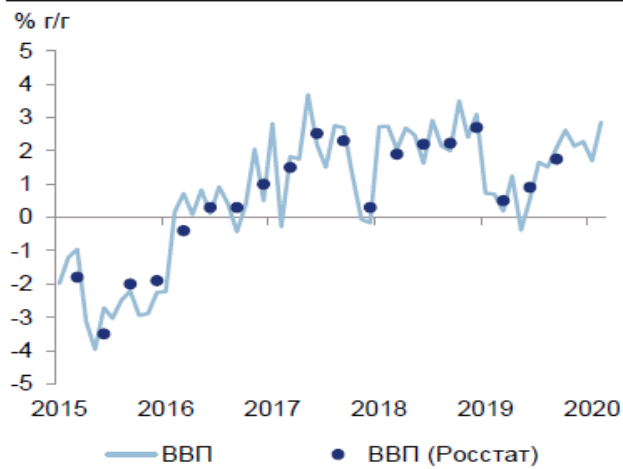
## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

**8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки Картина экономики РФ. Март 2020 г.<sup>6</sup>

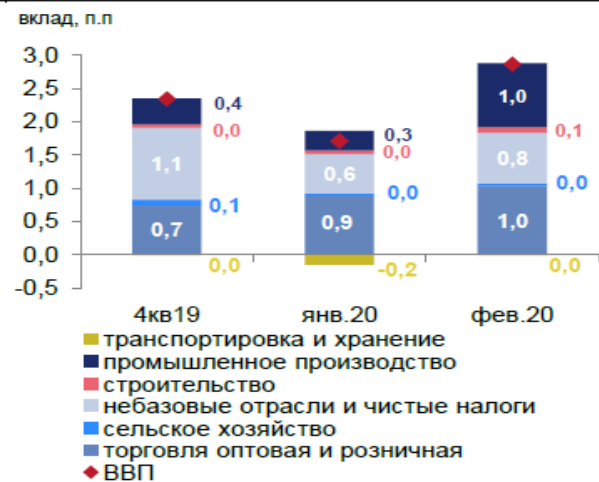
В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе<sup>1</sup>. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г. Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

**Рис. 1. Темп роста ВВП существенно ускорился под воздействием календарного фактора**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Основной вклад в темпы роста продолжают вносить промышленность и торговля**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 1

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.). В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 50,4 % г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка.

Темп роста в обрабатывающей промышленности<sup>2</sup> в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После около нулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года. В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе- феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе-феврале активно рос (+ 17,4 % г/г с начала года).

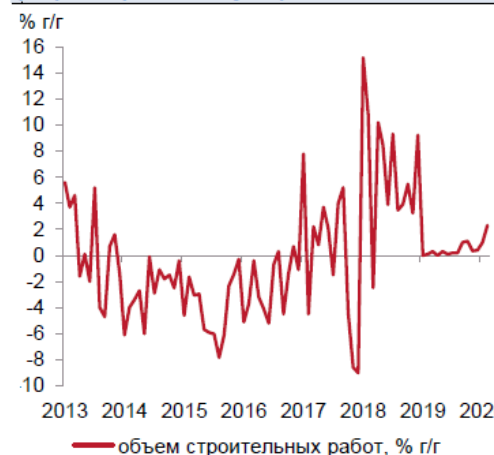
<sup>6</sup> [https://economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323\\_.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323_.pdf)

**Рис. 3. Рост розничного товарооборота в феврале 2020 г. обновил максимум за 5 лет**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Рост объемов строительных работ в феврале продолжил ускоряться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 2

**Рынок труда**

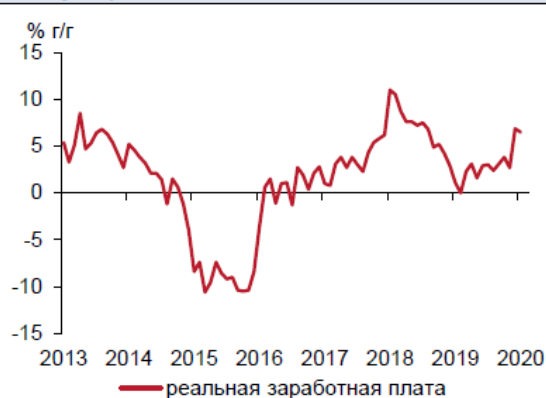
Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после около нулевой динамики в январе. Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции

**Рис. 5. В феврале 2020 г. уровень безработицы обновил исторический минимум**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. Рост реальной заработной платы в начале 2020 г. ускорился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 3

Таблица 8.1 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январ.20	2019	4 кв.19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
ВВП	2,9*	1,7*	1,3	2,3*	2,3*	2,1*	2,6*	1,7	2,5
Сельское хозяйство	3,1	2,9	4	5,3	5,6	5,7	5	5	-0,2
Строительство	2,3	1	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	6,3
Розничная торговля	4,7	50,4	1,6	2	1,9	2,3	1,7	0,9	2,8
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,4	0,6	-0,8	-1,3	-1,2	0,2	-0,3	0,2
Промышленное производство	3,3	1,1	2,3	1,8	1,7	0,7	3	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	2,3	-0,4	2,5	0	0,5	0,1	-0,7	1,8	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	50,4	0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1	-6		4,2
Обрабатывающие производства	5	3,9	2,6	3,9	4	1,5	6,3	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревобработка	6,8	5,6	1,5		50,4	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3	3,6	7		2,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январь.20	2019	4 кв.19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,7	0	-0,9	-4,8	0,2	2,1	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация	-1,4	1	-5,2	-11,7	-10	-12,9	-12,3	-4,9	2,9

Таблица 8.2 Показатели рынка труда

Наименование	фев.20	январь.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,5	2,9	4,6	6,9	50,4	3,8	3	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,2	2	-0,2	1,2	1,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	50,4	1,9	0,2	1,2	2,4	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	0,13
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,13
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,1	-1	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,4	-	75,4	75,4	75,6	75,3	75,2	-
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1	0,3
млн. чел. (SA)	71,8	72	-	72	72	72,2	71,9	71,8	-
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,3	-5	-5,3	-4,6	-6,1	-4	-3,7	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,3	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	-
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	-
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,8/-

## Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года<sup>7</sup> О ситуации в российской экономике

Предварительные итоги за январь–август 2019 года и ожидаемые итоги социально-экономического развития Российской Федерации за 2019 год. Мировой экономический рост в первой половине 2019 года продолжил замедляться. Обострение торговых противоречий между крупнейшими экономиками привело к снижению темпов роста мировой торговли до уровней, наблюдавшихся в 2015 – 2016 годах. Кроме того, усиление глобальной неопределенности негативно отразилось на инвестиционной активности и спросе на потребительские товары длительного пользования. В условиях ухудшения прогнозов глобального роста мировые центральные банки отложили ужесточение денежно-кредитной политики, что привело к смягчению глобальных финансовых условий. В то же время для многих стран с формирующимися рынками позитивный эффект от возобновления притока капитала был нивелирован ослаблением внешнего спроса. В 2019 году, по оценке Минэкономразвития России, мировой экономический рост опустится ниже отметки в 3,0 % впервые с 2009 года. По прогнозу МВФ, мировой экономический рост в текущем году замедлится до 3,2 % с 3,6 % в 2018 году (с апреля прошлого года прогноз на 2019 год был снижен в общей сложности на 0,7 процентных пункта). При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз и связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий и повышенной волатильностью финансовых рынков. В целом направление серии последовательных пересмотров МВФ оценок ситуации в мировой экономике подтверждает оценку Минэкономразвития России о постепенном замедлении мирового экономического роста. Цена на нефть марки «Юралс» в январе–мае 2019 г. демонстрировала восходящую динамику на фоне увеличения интереса к риску на мировых рынках. Со стороны предложения росту цен на нефть способствовали договоренности стран - участниц соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, вступившие в силу с января 2019 г., продолжающееся сокращение добычи нефти в Венесуэле, а также снижение поставок нефти из Ирана из-за ужесточения санкционного режима США. В этих условиях среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» в апреле–мае 2019 г. превышала 71 долл. США за баррель (по сравнению с 57,4 долл. США за баррель в декабре 2018 года). Начиная со второй половины мая 2019 г. на мировом рынке нефти наблюдалась коррекция, обусловленная ростом опасений участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики на фоне эскалации торговых противоречий между США и Китаем. Среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» в августе 2019 г. опустилась ниже 60 долл. США за баррель. В среднем за январь–август 2019 г. цена на нефть марки «Юралс» составила 64,7

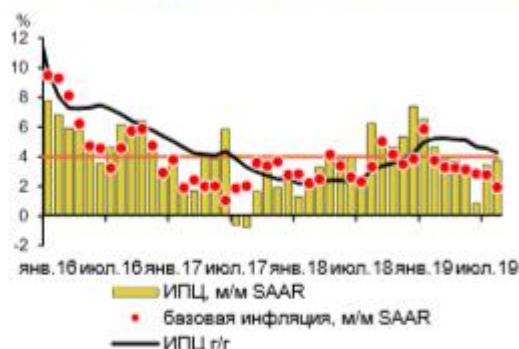
<sup>7</sup><http://economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>

долл. США за баррель (по сравнению с 70,0 долл. США за баррель в 2018 г.). Среднегодовая цена нефти по итогам 2019 года ожидается на уровне 62 долл. США за баррель.

Российский рубль в 2019 году стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. Курс российской валюты в номинальном эффективном выражении в январе–августе 2019 г. укрепился на 4,4 процента. Одновременно наблюдалось восстановление интереса международных инвесторов к облигациям федерального займа (ОФЗ) (доля нерезидентов на данном рынке по итогам января–августа 2019 г. выросла на 5,3 процентных пункта – до 29,7 процента). Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку российскому рублю в 2019 году оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков и повышение рейтинговыми агентствами Moody's и Fitch суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня. Средний курс российской валюты в январе–августе 2019 г. составил 65,1 рубль за доллар США, а по итогам года ожидается на уровне 65,4 рубль за доллар США (62,5 рубль за доллар США в 2018 году). С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России с 15 января 2019 г. возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила. Кроме того, с 1 февраля 2019 г. Банк России приступил к проведению отложенных в 2018 году покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые предполагается осуществлять равномерно в течение 36 месяцев. По оценке Минэкономразвития России, объем покупок иностранной валюты в рамках бюджетного правила составил в январе–августе 2019 г. 38,0 млрд. долл. США. В начале текущего года наблюдалось ускорение инфляции под влиянием повышения с 1 января 2019 г. базовой ставки НДС с 18 % до 20 % и тенденций на рынках отдельных продовольственных товаров. Вместе с тем масштаб влияния указанных факторов оказался меньше предварительных оценок. После достижения в марте 2019 г. пикового значения в 5,3 % в годовом выражении (4,3 % в целом за 2018 год) инфляция начала замедляться и в августе 2019 г. достигла 4,3% в годовом выражении.

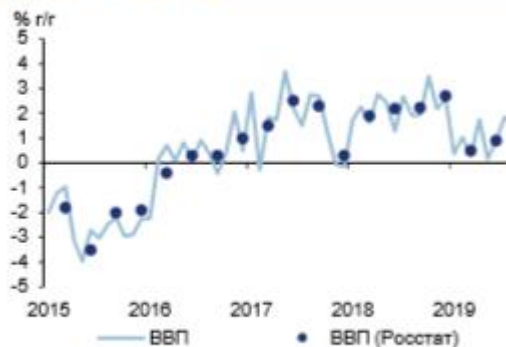
По оценке Минэкономразвития России, к концу текущего года инфляция опустится ниже целевого уровня Банка России и составит 3,8 %, что станет результатом слабого внутреннего спроса и слабой динамики реальных располагаемых доходов населения.

**Рис. 2. Годовая инфляция замедляется после достижения пика в марте 2019 года**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 3. В начале 2019 года темпы роста ВВП временно снизились**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рисунок 4**

В I полугодии 2019 г. произошло замедление экономического роста до 0,7 % по сравнению с ростом на 2,3 % в 2018 году. Снижение темпов роста ВВП в первой половине 2019 года стало следствием ухудшения внешнеэкономических условий и одновременного ужесточения бюджетной и денежно-кредитной политики. Замедление роста мировой экономики привело как к ухудшению ценовой конъюнктуры товарных рынков, так и к снижению спроса на российский экспорт. Нефтегазовый экспорт во II квартале 2019 г. сократился на 8,1 % в стоимостном выражении, не нефтегазовый – на 5,0 %. В этих условиях рост физического объема экспорта товаров оценивается Минэкономразвития России в 2019 году на уровне -0,1 % по сравнению с 4,2 % в 2018 году. При этом на фоне слабого внутреннего спроса импорт товаров, по оценке Минэкономразвития России, снизится на 0,4 % после роста на 1,7 % в 2018 году. Не нефтегазовый дефицит федерального бюджета в I полугодии 2019 г. сократился до 5,0 % ВВП по сравнению с 6,5 % ВВП в I полугодии 2018 года. Основной вклад внес опережающий рост доходов федерального бюджета, которые в I полугодии 2019 г. выросли на 10,7 % к уровню прошлого года. В части расходов, по состоянию 1 июля 2019 г., было исполнено 42,6 % бюджетной росписи (в открытой части) по сравнению с 44,9 % в 2018 году и 45,8 % в 2017 году. В то же время в июле–августе 2019 г. рост расходов федерального бюджета (в открытой части) ускорился до 7,7 % в годовом выражении. Ухудшение денежно-кредитных условий происходило с апреля 2018 г. вследствие негативных внешних факторов, как в части оттока капитала из стран с формирующимися рынками на фоне ужесточения денежно-кредитной политики Федеральной резервной системы США, так и в части усиления санкционного давления на Россию. В ответ на дальнейшее нарастание проинфляционных рисков, связанных с ослаблением обменного курса, а также объявленного в июне 2018 г. предстоящего повышения НДС, Банк России повысил в сентябре и декабре прошлого года ключевую ставку суммарно на 50 базисных пунктов. Во II полугодии 2019 г. ожидается восстановление экономической активности с учетом постепенного смягчения денежно-кредитных условий и ускорения роста бюджетных расходов. В июле и августе 2019 года темп роста ВВП,



по оценке Минэкономразвития России, составил соответственно 1,8 % и 1,6 процента. По итогам 2019 года рост ВВП ожидается на уровне 1,3 процента.

#### Внешние условия

В первой половине 2019 года мировой экономический рост продолжил замедляться. Обострение торговых противоречий между крупнейшими экономиками привело к снижению темпов роста мировой торговли до уровней, наблюдавшихся в 2015–2016 годах. Кроме того, усиление неопределенности относительно международных «правил игры» негативно отразилось на инвестиционной активности и спросе на потребительские товары длительного пользования. В условиях ухудшения прогнозов глобального роста мировые центральные банки отложили ужесточение денежно-кредитной политики, что привело к смягчению глобальных финансовых условий. В то же время для многих стран с формирующимися рынками позитивный эффект от возобновления притока капитала был нивелирован ослаблением внешнего спроса. В 2019 году рост мировой экономики, по оценке Минэкономразвития России, опустится ниже отметки в 3,0 % впервые с 2009 года. По прогнозу МВФ, мировой экономический рост в текущем году замедлится до 3,2 % с 3,6 % в 2018 году. С апреля прошлого года прогноз МВФ на 2019 год был снижен в общей сложности на 0,7 п. п. При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз. Они связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий и повышенной волатильностью финансовых рынков. В целом направление серии последовательных пересмотров МВФ оценок ситуации в мировой экономике подтверждает гипотезу Минэкономразвития России о постепенном замедлении мирового экономического роста. На прогнозном горизонте ожидается последовательное снижение темпов роста в крупнейших мировых экономиках. По прогнозу Минэкономразвития России, рост экономики США составит 2,1 % в текущем году. В дальнейшем ожидается его замедление до 1,0–1,2 % к 2024 году по мере исчерпания стимулирующего эффекта налоговой реформы. Сдерживающее влияние на экономическую активность будут также оказывать введенные торговые ограничения и ответные меры со стороны торговых партнеров. При этом дальнейшая эскалация торговых конфликтов может привести к еще более существенному замедлению американской экономики. На этом фоне будет происходить ослабление доллара США относительно евро (а также других валют стран G-20) до уровня 1,25 доллара США за евро к 2024 году, что является рыночным консенсусом.

Развернувшиеся «торговые войны» негативно отразятся и на экономике Китая. В базовый вариант прогноза Минэкономразвития России заложена предпосылка о замедлении роста китайской экономики до 5,9 % в текущем году. Несмотря на меры, принимаемые китайскими властями для поддержки экономического роста, нерешенными остаются структурные проблемы, связанные с высокой долговой нагрузкой, избыточным объемом инфраструктурных инвестиций и экологическими вызовами. В этих условиях ожидается снижение темпов роста китайской экономики до уровня 5,1 % к 2024 году. Замедление мирового экономического роста и мировой торговли уже оказывает выраженное негативное влияние на производственную активность и экспорт Евросоюза. Определенную поддержку росту будет оказывать более мягкая денежно-кредитная политика Европейского центрального банка, а также умеренное смягчение бюджетной политики в крупнейших экономиках еврозоны. Вместе с тем фактором замедления роста европейских стран станет окончание циклического восстановления, наблюдавшегося в 2017 году – первой половине 2018 года. Методы поддержки экономического роста с помощью мер бюджетной политики будут использоваться ограниченно с учетом высокого уровня государственного долга в ряде стран. При этом потенциальные темпы роста останутся низкими на фоне увеличения доли населения в старших возрастах и медленного роста производительности труда. Кроме того, сохраняются существенные дисбалансы между странами «ядра» и «периферии» еврозоны, при этом до сих пор не завершено создание механизмов координации макроэкономической политики.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития Прогноз разработан на основе текущих внутренних и внешних тенденций, прогноза развития мировой экономики и внешнеэкономических условий, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь–август 2019 года. Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития в трех сценариях – базовом, целевом и консервативном. Ключевое отличие консервативного сценария от базового – это предпосылка о более негативном развитии внешнеэкономической ситуации (предполагается дальнейшее замедление темпов мирового экономического роста до уровня чуть выше 2 % к 2021 году, что соответствует понятию «глобальная рецессия», в сценарий также заложена предпосылка о неблагоприятной конъюнктуре мировых товарных рынков). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних экономических параметров на колебания внешнеэкономической конъюнктуры, в результате чего рост ВВП замедлится незначительно по сравнению с текущим годом, а инфляция останется вблизи целевого уровня. Базовый и целевой сценарии основаны на одних и тех же внешнеэкономических предпосылках. В них заложено постепенное дальнейшее замедление мирового экономического роста с 2,9 % в 2019 году до 50,4 % в 2024 году, нисходящая динамика цен на нефть – снижение с 62–63 долл. США/баррель до 57 долл. США/баррель в 2020 году и до 53 долл. США/баррель к 2024 году, а также крайне умеренный рост цен на основные товары российского экспорта. Как в базовый, так и в целевой сценарий заложена успешная реализация структурных мер экономической политики, направленных на достижение национальных целей развития и других приоритетов, установленных Указом № 204. Эти меры должны обеспечить повышение инвестиционной активности, с одной стороны, и рост доходов населения с другой. Речь идет о мерах, реализуемых как в рамках управленческого механизма национальных проектов, так и за его пределами. Среди ключевых мер по повышению уровня инвестиционной активности следует выделить следующие направления: – улучшение инвестиционного климата (восстановление доверия бизнес-сообщества), которое может быть достигнуто только при создании стабильности регуляторных условий и предсказуемой тарифной политики; – снижение административных издержек через реализацию реформы контроля и надзора и снятие административных барьеров



для развития; – обеспечение развития инфраструктуры; – увеличение объема доступных ресурсов для финансирования инвестиций за счет формирования новых механизмов аккумулирования долгосрочных сбережений и проведения структурной кредитной политики. Активная реализация проектов создаст основу для роста спроса на труд и, соответственно, для роста доходов населения. Другим источником роста доходов населения должно стать повышение производительности труда. Этому будет способствовать обеспечение широкого внедрения технологических инноваций – в первую очередь, технологий искусственного интеллекта, роботизации, интернета вещей, а также расширения использования платформенных решений в разных секторах экономики. В результате таких процессов произойдет перераспределение занятости из трудоемких секторов с низким уровнем заработной платы (таких как торговля, ряд обрабатывающих производств, транспорт) в сектор услуг с более высоким уровнем оплаты труда.

Эффективная реализация данных мероприятий (требующая качества управления как в государственном, так и в частном секторе экономики) обеспечит достижение национальных целей развития. Оценки вклада структурных мер в темпы экономического роста осуществлены Минэкономразвития России на основании комплексного анализа международного опыта с учетом «исходных характеристик» российской экономики. Как в базовом, так и в целевом сценарии прогнозируется, что темп роста ВВП ускорится до уровня около 3 %, начиная с 2021 года, а темпы роста реальных располагаемых доходов населения выйдут в диапазон 2,2 – 2,4 процента. Ключевое отличие базового и целевого сценариев – в предположении о скорости и эффективности реализации структурных мер государственной политики, а также – в скорости адаптации к ухудшившимся в текущем году внешнеэкономическим условиям (в первую очередь в части внешнеэкономической повестки). В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется ускорение темпов роста ВВП с 1,3 % в текущем году до 1,7 % в 2020 году. В целевом сценарии рост ВВП в 2020 году составит 2 %. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. В условиях уверенных темпов роста внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – будет сохраняться на уровне 3 % до конца 2020 года). По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью. При этом в целях обеспечения последовательного применения консервативного подхода в бюджетном планировании в качестве основы для федерального бюджета предлагается использовать базовый сценарий.

Общая характеристика базового сценария прогноза

Валютный рынок

После периода сильного рубля валютный курс вернулся к своим фундаментальным значениям. На прогнозном горизонте последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит сохранение низкой зависимости курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. При этом фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), будут оставаться благоприятными. В этих условиях реальный валютный курс на прогнозном горизонте будет оставаться достаточно стабильным, при этом в номинальном выражении обменный курс будет ослабляться умеренными темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. Еще более умеренное ослабление рубля относительно доллара США обусловлено ожиданием постепенного ослабления доллара относительно основных мировых валют в среднесрочном периоде. Инфляция в 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах

Экономический рост

В базовый сценарий прогноза, предполагающий стабильное развитие российской экономики, закладывается предпосылка о замедлении темпов роста портфеля потребительских кредитов. В то же время более быстрое снижение ключевой процентной ставки Банком России приведет к росту других видов кредита и снижению нормы сбережения по другим каналам (главным образом, через скорость накопления депозитов населением), что частично смягчит негативный эффект замедления потребительского кредитования на конечный спрос. В дальнейшем прогнозируется выход потребительского кредитования на темпы роста, близкие к темпу роста доходов населения.

После замедления экономического роста в I полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2021–2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3 % г/г, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения экономического роста должна создать реализация структурных реформ (см. раздел «Обеспечение достижения национальных целей и ключевых приоритетов»), а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

Как показывают результаты модели, оцененной на панели стран, улучшение так называемых институциональных характеристик (таких как качество регулирования, качество инфраструктуры, доступность новейших технологий) может повысить потенциальные темпы роста экономики на 1,5 п.п. в среднем в год в течение последующих 6 лет (см. раздел «Об оценке эффектов структурных мер экономической политики»).

Структура совокупного спроса также претерпит существенные изменения в 2019–2024 годах.

В 2020 году ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % после 1,0 % в 2019 году) под воздействием замедления роста потребительских кредитов. Однако в дальнейшем ожидается ускорение роста потребительского спроса (до 2,9 % в 2024 году), которое произойдет, в первую очередь, под влиянием восстановления динамики реальных располагаемых денежных доходов населения.

Одновременно начиная с 2020 года ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных мер экономической политики. Среднегодовой темп роста

инвестиций в основной капитал в 2020–2024 гг. составит 5,6 %, что позволит обеспечить увеличение доли инвестиций в основной капитал в ВВП до уровня 25 % к 2024 году.

Ключевыми рисками для базового сценария прогноза являются (1) глобальная рецессия, (2) пробуксовка структурных реформ. Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о реализации риска более существенного, чем ожидается в базовом сценарии, замедления мировой экономики в условиях дальнейшей эскалации торговых конфликтов между крупнейшими экономиками (до уровня около 2,5 % в 2020 году и до уровня чуть выше 2 % в 2021 году). Замедление роста мировой экономики в рамках консервативного сценария приведет к уменьшению спроса на энергоресурсы и прочие сырьевые товары. В связи с этим в рамках консервативного сценария ожидается более существенное по сравнению с базовым ухудшение конъюнктуры мировых товарных рынков: так, цены на нефть упадут до 42,5 долл. США за баррель в 2020 году и в дальнейшем продолжат расти с темпом, близким к долларовой инфляции (до 45,9 долл. США за баррель к 2024 году). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних параметров на колебания цен на нефть. Так, валютный курс в 2020 году продемонстрирует ослабление на 5,1 %, а в дальнейшем, как и в базовом сценарии, будет ослабляться темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами – торговыми партнерами. Инфляция в консервативном сценарии ожидается на уровне 3,2 % в 2020 году с последующим возвращением к 4,0 % в 2021–2024 годах. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В консервативном сценарии влияние внешних факторов скажется на замедлении темпов роста ВВП до 1,1 % в 2020 году. В дальнейшем по мере реализации структурных мер ожидается ускорение роста, однако оно будет более умеренным, чем в базовом сценарии, – до 2,5 % к 2024 году. С учетом более существенного замедления мировой экономики прогнозируемая в рамках консервативного сценария динамика российского ВВП позволит обеспечить выход на темпы роста выше среднемировых к 2024 году. Целевой сценарий прогноза социально-экономического развития заложены аналогичные базовому сценарию предпосылки относительно развития мировой экономики и товарных рынков.

Ключевым отличием от базового сценария является предпосылка о быстрой и эффективной реализации структурных мер государственной политики – в первую очередь, в части повышения доверия населения и бизнеса к правоохранительной и судебной системам и улучшения инвестиционного климата. В этих условиях в целевом сценарии темп роста ВВП прогнозируется на уровне 2 % в 2020 году. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. При этом ожидается, что опережающими темпами будет происходить рост экспорта несырьевых неэнергетических товаров. В условиях уверенных темпов роста и внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – сохранится на уровне 3 % до конца 2020 года). Более высокие темпы реальной заработной платы в среднем по экономике в целевом сценарии по сравнению с базовым сценарием, а также успешная реализация адресных мер социальной поддержки обеспечат более быстрое, чем в базовом сценарии, снижение численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума – до 11,1 % от общей численности населения в 2020 году и 10,2 % в 2021 году. В последующие годы прогнозируется сближение параметров базового и целевого сценариев. По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью.

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель</b>							
базовый	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
целевой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
<b>Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США</b>							
базовый	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
целевой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
консервативный	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>							
базовый	4,3	3,8	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0
целевой	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,3	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>							
базовый	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
целевой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5	2,5
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>							
базовый	4,3	2,0	5,0	6,5	5,8	5,6	5,3
целевой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,6	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,6	3,4	3,1	3,4	3,8
<b>Промышленность, %</b>							
базовый	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1
целевой	2,9	2,3	2,8	2,8	3,0	3,2	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2	2,2
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>							
базовый	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
целевой	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,1	1,4	1,7	1,7	1,9
<b>Реальная заработная плата, %</b>							
базовый	8,5	1,5	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6
целевой	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6
консервативный	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,0	2,1
<b>Оборот розничной торговли, %</b>							
базовый	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
целевой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,6	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3
<b>Экспорт товаров, млрд долларов США</b>							
базовый	443,1	406,8	405,7	426,2	447,7	478,2	515,6
целевой	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
<b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>							
базовый	248,7	247,7	259,2	276,0	296,0	318,1	343,9
целевой	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,6
консервативный	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минаэкономразвития России.

Рисунок 5

*Вывод: политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион*

### Обзор рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости в Брянске.<sup>8</sup>

Понятие «коммерческая недвижимость» включает в себя несколько сегментов: офисная, торговая, производственно-складская и недвижимость свободного назначения.

Офисная недвижимость города представлена следующими объектами: -торговые центры, где под эти цели предусмотрены отдельные этажи; -специализированные бизнес-центры; -офисы, расположенные на первых этажах жилых домов или отдельно стоящие офисы крупных компаний. Помещения для торговли представлены в торговых и торгово-развлекательных центрах. Также имеются отдельные помещения, которые чаще всего находятся на первых этажах жилых домов.

В городе имеются следующие бизнес центры: -«ГПИ Бизнес-центр», г. Брянск, район Бежицкий, ул. Институтская, д.15. Бизнес-центр состоит из трех корпусов, обеспеченных техническим и инженерным оснащением, соответствующим стандартам офисных комплексов класса «В». Для удобства арендаторов на территории бизнес-центра предусмотрена просторная наземная парковка. Общая площадь 11900 кв. м.- «Консул» бизнес центр, г. Брянск, район Бежицкий, ул. Куйбышева, д.15А. Бизнес центр «Консул» является частью одноименного торгово-делового комплекса. Современное здание полностью соответствует европейским стандартам офисных комплексов класса «В». Офисные помещения расположены на пятом и шестом этаже здания. Общая площадь 9000 кв. м. Аренда офиса 9000 руб./кв. м в год.-«Галерея» бизнес центр, г. Брянск, район Советский, б-р Гагарина, д.23. Бизнес центр «Галерея» является частью одноименного торгово-офисного комплекса. Первые два этажа занимает торговая галерея, этажи с третьего по шестой –офисные помещения, на цокольном этаже расположился паркинг на 100 машиномест.

Общая площадь 19500 кв. м. Аренда офиса 8400 руб./кв. м в год.-«Business City» деловой центр, г. Брянск, район Советский, ул. Дуки, д.69. Деловой центр «Business City» предоставляет в аренду офисные помещения класса «А». Возможна аренда офисов с кабинетной или свободной планировкой. В помещениях выполнен качественный ремонт. Здание комплекса отличает яркая архитектура. Общая площадь 7500 кв. м. Аренда офиса 6000 руб./кв. м в год.-«На Литейной» бизнес центр, г. Брянск, район

<sup>8</sup> <http://www.cons-s.ru/media/materials> Анализ рынка коммерческой недвижимости Брянской области сентябрь 2019.pdf

Бежицкий, ул. Литейная, д.36А. В аренду предоставляются офисные помещения класса «В» со смешанной планировкой от 10 кв. м, а также современный конференц-зал, способный вместить до 30 человек. Перед зданием расположена просторная парковочная стоянка. Общая площадь 4028 кв. м. Аренда офиса 8400 руб./кв. м в год. - «На Бежицкой» бизнес центр, г. Брянск, район Советский, ул. Бежицкая, д.54. Перед зданием функционирует просторная охраняемая наземная парковочная стоянка.

В помещениях функционируют современные инженерные и технологические системы, проведены средства телекоммуникации. Общая площадь 1207 кв. м. Аренда офиса 6600 руб./кв. м в год. -«На Калинина» бизнес центр, г. Брянск, район Советский, ул. Калинина, д.98А. Бизнес центр «На Калинина» полностью соответствует стандартам офисных зданий класса «В» по уровню ремонта и технического оснащения. В комплексе функционируют современные инженерные и технологические системы, в офисных помещениях выполнен качественный ремонт. Интерьер мест общего пользования выдержан в элегантном стиле, в холле первого этажа находится зимний сад. Общая площадь 5537 кв. м. Аренда офиса 7200 руб./кв. м в год.

Торговые Центры Брянска: -«БУМ сити» торговый центр, г. Брянск, район Бежицкий, ул. 3 Интернационала, д. 8. Торгово-развлекательный центр «БУМ сити» открылся в 2008 году. ТРЦ «БУМ сити» является первым и одним из крупнейших торговых центров Брянска с более чем 150 фирменными магазинами. Общая площадь –31 529 кв. м., арендуемая –18 245 кв. м.

Современных, хорошо оборудованных объектов производственно-складской недвижимости в Брянске немного. Большая часть объектов данного типа недвижимости в городе -наследие советских времен.

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Брянска и Брянской области по типу недвижимости, на начало сентября 2019года, выглядит следующим образом



Рисунок 6

Больше всего к продаже предлагается недвижимости свободного назначения –44,67%, на втором месте торговая недвижимость –23,63%, далее следуют офисная недвижимость –17,58%и производственно-складская–14,12%.По количеству предложений лидирует город Брянск(259предложений), далее –Дятьковский район (23), Брянский район (13), Клинцы (7), Новозыбков (5), по 4 предложения представлены в Карачевском и Унечском районах, по 3 предложения представлены в районах: Выгоничский, Дубровский, Жуковский Клетнянский, Севский. По 2 предложения к продаже коммерческой недвижимости в Брянской области представлено в Сельцо и районах: Климовский, Клиновский, Навлинский, Почепский, Трубчевский.В следующих районах Брянской области представлено по 1 предложению: Гордеевский, Злынковский, Комаричский Суражский.



Таблица 8.3

Тип недвижимости	Продажа (руб./кв.м)		
	среднее значение	минимальное	максимальное
Офисная недвижимость	66 763	8 732	250 000
Торговая недвижимость	54 595	1 867	250 000
Производственно-складская недвижимость	9 931	136	31 564
Недвижимость свободного назначения	30 595	215	266 667

Минимальная цена 1 м<sup>2</sup> в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Бежицком районе г. Брянск и составила 8 732 руб.

Максимальное значение цены 1 м<sup>2</sup> в этом же сегменте было представлено в Советском районе г. Брянск и составило 250 000 руб.

Среднее значение цены 1 м<sup>2</sup> в сегменте офисной недвижимости по Брянской области в целом – 66 763 руб. Помимо г. Брянск, единичные предложения к продаже офисной недвижимости имеются только в Дятьковском и Севском районах.

Минимальная цена 1 м<sup>2</sup> в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Советском районе г. Брянск и составила 1 867руб.

Максимальное значение цены 1 м<sup>2</sup> в этом же сегменте было представлено также в Советском районе г. Брянск и составило 250 000руб. Среднее значение цены 1 м<sup>2</sup> в сегменте торговой недвижимости по Брянской области в целом – 54 595руб. Помимо г. Брянск, предложения к продаже торговой недвижимости также имеются в Брянском районе (4 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 14 522руб.), Дятьковском районе (7 предложений, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 16 496руб.), Сельцо (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 17 638руб.), единичные предложения в Клинцы, Новозыбков и районах: Выгоничский, Гордеевский, Жуковский, Клетнянский, Севский.

Минимальная цена 1 м<sup>2</sup> в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Дятьковском районе Брянской области и составила 136руб. Максимальное значение цены 1 м<sup>2</sup> в этом же сегменте было представлено в Советском районе г. Брянск и составило 31 5645 руб.

Среднее значение цены 1 м<sup>2</sup> в сегменте производственно-складской недвижимости по Брянской области в целом – 9 931руб. Помимо г. Брянск, предложения к продаже производственно-складской недвижимости также имеются в Брянском районе (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 16 608руб.), Выгоничском районе (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 3 857руб.), Дятьковском районе (4 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 2 271руб.), Карачевском районе (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 9 174руб.), Клинцовском районе (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 11 277руб.), Клинцы (3 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 10 138руб.), Новозыбков (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 5 091руб.), единичные предложения в районах: Жуковский, Комаричский, Почепский, Севский, Трубчевский, Унечский

Минимальная цена 1 м<sup>2</sup> в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Злынковском районе Брянской области и составила 215руб. Максимальное значение цены 1 м<sup>2</sup> в этом же сегменте было представлено в Бежицком районе г. Брянск и составило 266 667руб. Среднее значение цены 1 м<sup>2</sup> в сегменте недвижимости свободного назначения по Брянской области в целом – 30 595руб.

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект<sup>9</sup>

Объект оценки представляет собой нежилые встроенные помещения, расположенные на первом этаже жилого здания в густонаселенном жилом районе. Объект оценки относится к сегменту рынка помещений под коммерческую деятельность.

Классификация коммерческих объектов:

-магазины. Помещения под магазины изначально предназначены для ведения торговой деятельности или могут быть переведены, в т.ч. из жилого фонда. Большой популярностью, одно время, занимал перевод квартир на первом этаже в нежилой фонд и последующее их использование для ведения бизнеса.

-помещения свободного назначения. Для краткости употребляется аббревиатура ПСН. На самом деле, нет четкой границы между ПСН и магазинами. По большому счету магазин можно использовать под любой вид деятельности. Не буду проводить строгой классификации, отмечу лишь, что указывая в коммерческом предложении по недвижимости «свободное назначение», имеют ввиду, что помещение

<sup>9</sup> <http://realdealer.ru/klassifikatsiya-kommercheskoy-vedvizhimosti/>

подходит, например, для размещения Текущее использование - в качестве нежилого помещения продаж, банковского отделения или даже общепита.

-кафе/рестораны. По сути, большой процент магазинов или ПСН подойдут для размещения кафе и ресторанов. Но они должны обладать определенными критериями. Самое важное — наличие коммуникаций, вода и с/у обязательны, играет огромную роль мощность электричества или возможность его увеличения. Также надо помнить, что часто в жилых домах запрещено использование помещений под ресторан или кафе.

-торговые центры. Необходимо выделить данное направление, хотя очевидно, что помещения в ТЦ можно использовать и как магазины и как рестораны (да и вообще, как угодно). Все дело в предпочтениях клиентов и концепции торгового центра. Как правило, объекты в ТЦ обладают большей стоимостью по сравнению с отдельными помещениями, но и большей посещаемостью. В то же время, не всегда количество переходит в качество, и многие предприниматели предпочитают не арендовать площади в торговых центрах, а снимать обособленные помещения.

Таким образом, оцениваемое помещение относится к коммерческой недвижимости, а именно к помещению свободного назначения (ПСН). Ниже будет проанализирован рынок подобной недвижимости.

**8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

Оценщиком был проанализирован рынок по продаже/аренде помещений в г. Брянск. Обнаруженные на открытом рынке предложения по продаже/аренде аналогичных помещений приведены в таблицах ниже:



Таблица 8.4 Предложения по продаже помещений в г. Брянск

№ п/п	Дата предложения	Источник информации	Адрес	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Назначение	Этаж/этажность	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> , руб.
1	27.12.19	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/223808400/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/223808400/</a>	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. Камозина, 38	300,0	встроенное помещение (ПЧН)	1 из 9	8 970 000	29 900
2	18.05.20	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/206829480/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/206829480/</a>	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. 22 съезда КПСС, 13	63,7	встроенное помещение (ПЧН)	1 из 5	3 800 000	59 655
3	16.04.20	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224210873/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224210873/</a>	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Московский микрорайон, 52	118,5	встроенное помещение (ПЧН)	2 из 14	7 700 000	64 979
4	16.04.20	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224449459/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224449459/</a>	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Харьковская ул., 17	30,0	встроенное помещение (ПЧН)	1 из 5	2 150 000	71 667
5	16.04.20	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/152030308/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/152030308/</a>	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Ростовская ул., 4	60,2	встроенное помещение (ПЧН)	1 из 4	4 300 000	71 429

Как видно из таблицы, средняя стоимость, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости встроенных помещений в г. Брянск составляет:

Среднее значение	59 526 руб./м <sup>2</sup>
Мин. значение	29 900 руб./м <sup>2</sup>
Макс. значение	71 667 руб./м <sup>2</sup>

Таблица 8.5 Предложения по аренде помещений в г. Брянск

№ п/п	Дата предложения	Источник информации	Адрес	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Назначение	Этаж/этажность	Цена аренды объекта, руб./год с НДС	Цена аренды 1 м <sup>2</sup> , руб./год с НДС
1	11.02.20	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/216106091/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/216106091/</a>	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Комсомольская ул., 12	92,0	встроенное помещение (ПЧН)	1 из 4	92 000	12 000
2	29.01.20	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/225316557/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/225316557/</a>	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Московский микрорайон, 38/1	22,0	встроенное помещение (ПЧН)	1 из 12	11 000	6 000
3	16.04.20	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226757022/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226757022/</a>	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. Куйбышева, 4	100,0	встроенное помещение (ПЧН)	1 из 4	45 000	5 400
4	19.02.20	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226442367/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226442367/</a>	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, бул. 50 лет Октября	452,4	встроенное помещение (ПЧН)	1 из 5	217 152	5 760
5	17.04.20	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/228488562/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/228488562/</a>	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. 3 Интернационала, 23	46,4	встроенное помещение (ПЧН)	1 из 5	45 000	11 638

Как видно из таблицы, средняя стоимость аренды, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости аренды встроенных помещений в г. Брянск составляет:

Среднее значение	8 160 руб./м <sup>2</sup>
Мин. значение	5 400 руб./м <sup>2</sup>
Макс. значение	12 000 руб./м <sup>2</sup>

#### 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость продажи/аренды объекта недвижимости.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже/аренде нежилых встроенных помещений свободного назначения (ПСН), производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Брянск.

##### Передаваемые права

Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость продажи/аренды объектов недвижимости. Все нежилые помещения предлагаются на правах собственности/пользования (аренды), рыночных данных недостаточно для проведения исследования.

##### Дата продажи/предложения.

Все аналоги предлагаются в декабре 2019- мае 2020 года – максимально близко к дате оценки. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

##### Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость продажи/аренды объекта. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, административный район расположения объекта оценки, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Объекты-аналоги расположены в г. Брянск, максимально близко к оцениваемым помещениям. Введение корректировки не требуется.

##### Линия застройки

Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии, поскольку это является удорожающим фактором. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.6

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

##### Площадь

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.7

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,06	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,88	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

усредненные данные по России (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,06	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

#### Наличие отдельного входа

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.8

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

#### Этаж расположения

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.9

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

### Вид и состояние внутренней отделки

Для объектов офисно-торгового назначения анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, том 2» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 8.10

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Таблица 8.11 (продолжение)

<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

### Наличие коммуникаций

Все объекты аналоги предлагаются на продажу и в аренду со всеми необходимыми для обслуживания коммуникациями. При необходимости данный фактор будет изучен дополнительно.

### Функциональное назначение

Оценщиком на рынке продажи/аренды были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

### Материал стен

Все объекты аналоги и объекты оценки расположены в капитальных зданиях. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

### 8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- местоположение (район, линия застройки и т.д.);
- площадь помещений;
- вид и состояние внутренней отделки;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа;
- линия застройки



## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 9.1. Определение понятия рыночной стоимости

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### 9.2. Этапы проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
  - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
  - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
    - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
    - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную

стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

### 9.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** - возможность перепланировок с целью наилучшего и наиболее эффективного использования помещения.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 17 раздела VI Федерального стандарта оценки №7 «Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта».

Как было сказано ранее, при классификации объекта оценки в соответствующем разделе отчета, объект оценки относится к рынку помещений свободного назначения – находится в густонаселённом жилом квартале на первом этаже жилого дома, нежилое назначение.

С учетом вышесказанного, наиболее эффективным будет использование оцениваемого помещения в качестве помещения свободного назначения.

**Вывод.** Оценка объекта недвижимости осуществляется исходя из его наиболее эффективное использование – помещение свободного назначения.

### 9.4. Анализ применимости подходов

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 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.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### 9.5. Затратный подход

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.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Определение стоимости строительства встроенного помещения в отрыве от стоимости строительства всего здания не представляется возможным, технические характеристики здания у оценщика отсутствуют. Кроме того, рынок аналогичных объектов в Брянске достаточно развит, что позволяет достоверно определить рыночную стоимость с помощью сравнительного и доходного подходов.

На основании вышесказанного и в соответствии с п.19 ФСО №1 затратный подход в рамках настоящего Отчета не применяется.

## 9.6. Сравнительный подход

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;
2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 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 имущества 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. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна.

На основании вышесказанного и в соответствии с п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход.

## 9.7. Доходный подход

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «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.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

У оценщика имеется вся необходимая информация для применения доходного подхода к оценке в рамках настоящего Отчета. В соответствии с п.16 ФСО №1, оценщик принял решение использовать в рамках настоящего Отчета доходный подход. В рамках доходного подхода применяется метод прямой капитализации, так как оцениваемое помещение является объектом коммерческой недвижимости и способно приносить длительное время стабильный доход собственникам.

### **9.8. Согласование результатов**

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.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 10.1. Методология сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

#### Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной);

K' <sub>ij</sub> – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1) Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

2) Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

3) Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) \times P_{\text{пр}} = (V_{\text{ед}} \times P_{\text{пр}}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

$V$  – стоимость оцениваемого объекта;

$V_{\text{ед}}$  – цена единицы сравнения;

$K_{\text{ед}}$  – количество единиц сравнения;

$(V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}})$  – цена аналога до учета поправки;

$P_{\text{пр}}$  – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + (P_{\text{од}} \times K_{\text{ед}}) = (V_{\text{ед}} + P_{\text{од}}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

$P_{\text{од}}$  – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + P_{\text{ад}}$$

где:

$P_{\text{ад}}$  – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от

количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

### Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times (C_{ia} / \text{ПВД}_{ia}) / m$$

где:

- C – рыночная стоимость объекта оценки;
- ПВДо – валовой доход объекта оценки;
- ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор;
- C<sub>ia</sub> – цена продажи i-го сопоставимого аналога;
- ПВД<sub>ia</sub> – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;
- m – количество отобранных аналогов.

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

### Вывод

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

### Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.



### Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 500 м<sup>2</sup> не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 1000 м<sup>2</sup>, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м<sup>2</sup> помещения площадью 500 м<sup>2</sup> может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м<sup>2</sup> помещения площадью 100 м<sup>2</sup>.

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

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 8.4 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

### 10.2. Определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 50,4 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 32:28:0015501:3741 в рамках сравнительного подхода

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки – назначение, местоположение, класс, площадь и др. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.1

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 6)	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. 22 съезда КПСС, 13	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Харьковская ул., 17	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Ростовская ул., 4
Источник	-	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/206829480/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/206829480/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224449459/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224449459/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/152030308/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/152030308/</a>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	50,4	63,7	30,0	60,2
Цена предложения, руб. с НДС	определяется	3 800 000	2 150 000	4 300 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	определяется	59 655	71 667	71 429
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата продажи/предложения	18.05.2020	27.12.2019	16.04.2020	18.05.2020
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки помещения	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Этаж расположения	Цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Отдельный вход	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Линия застройки	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

\* Дополнительная информация уточнялась в ходе интервью с продавцами

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- снижение стоимости в процессе торга
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь помещений
- выход на первую линию домов
- функциональное назначение
- качество и состояние внутренней отделки

**Состав передаваемых прав.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия финансирования сделки.** Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия сделки.** Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

**Дата сделки/предложения.** Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета) рост/падение цен на рынке недвижимости в декабре 2019 - мае 2020 г. отсутствует – корректировка не вводится.

**Снижение стоимости в процессе торга.** Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Сборнике рыночных корректировок-2020. СРК-2020» 2020 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 10.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит **-8,7%**.

**Месторасположение.** Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объект оценки, как и аналоги №№1-3, расположен в г. Брянск, максимально близко к оцениваемому помещению, введение корректировки не требуется.

**Расположение относительно первой линии.** Объекты-аналоги №№1-3 расположены на 2 линии домов, как и оцениваемый объект. Введение корректировки не требуется.

**Физическое состояние.** Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 м<sup>2</sup> недвижимости от физического состояния. Все аналоги находится в хорошем физическом состоянии, как и объект оценки. Введение корректировки не требуется.

**Состояние отделки помещений.** В аналогах произведена стандартная отделка (рабочее состояние), как и в оцениваемом помещении.

Согласно разделу 8.5 Отчета, для аналогов №№1-3 корректировка не требуется.

**Этаж/этажность.** Объект оценки расположен в цокольном этаже, аналоги №№1-3 расположены на 1 этаже дома. Согласно разделу 8.5 Отчета, для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере – (минус) 20%.

**Площадь помещений.** Площадь оцениваемого объекта, как и площадь аналогов №1 и №3, входит в диапазон площадей от 50 до 100 м<sup>2</sup>. Площадь аналога №2 находится в диапазоне до 50 м<sup>2</sup>. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета) для аналога №2 корректировка составляет –(минус)5%.

**Наличие отдельного входа.** У оцениваемого помещения присутствует отдельный вход в помещение, как и у объектов аналогов №№1-3. Введение корректировки не требуется.

**Наличие коммуникаций.** Все аналоги имеют все необходимые подведенные коммуникации, как и объект оценки.

Введение корректировки не требуется.

**Функциональное назначение.** Данная корректировка не принималась, так как функциональное назначение оцениваемого помещения совпадает с функциональным назначением объектов-сравнения.

**Наличие обременений.** Оценка производится без учета ограничения (обременения) на основании пункта 3 Итоговой справки по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с применением ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>†††</sup>.

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1}{\sum \left( \frac{1}{n_i} \right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

$n_i$  – общая величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

**Определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 50,4 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. б)**

Таблица 10.3

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. б)	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. 22 съезда КПСС, 13	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Харьковская ул., 17	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Ростовская ул., 4
Источник	-	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/206829480/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/206829480/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224449459/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224449459/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/152030308/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/152030308/</a>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	50,4	63,7	30,0	60,2
Цена предложения, руб. с НДС	определяется	3 800 000	2 150 000	4 300 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	определяется	59 655	71 667	71 429
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		59 655	71 667	71 429

<sup>†††</sup> <http://fasuo.arbitr.ru/node/13804>

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		59 655	71 667	71 429
Дата продажи/предложения	18.05.2020	27.12.2019	16.04.2020	18.05.2020
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		59 655	71 667	71 429
Факт сделки/предложения	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-8,7%	-8,7%	-8,7%
Скорректированная стоимость		54 465	65 432	65 215
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		54 465	65 432	65 215
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 6)	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. 22 съезда КПСС, 13	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Харьковская ул., 17	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Ростовская ул., 4
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		54 465	65 432	65 215
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		54 465	65 432	65 215
Состояние отделки помещения	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		54 465	65 432	65 215
Этаж расположения	цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость		43 572	52 346	52 172
Площадь помещений	От 50 до 100 м <sup>2</sup>	50-100 м <sup>2</sup>	до 50 м <sup>2</sup>	50-100 м <sup>2</sup>
Корректировка	-	0%	-5%	0%
Скорректированная стоимость		43 572	49 729	52 172
Отдельный вход	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		43 572	49 729	52 172
Линия застройки	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		43 572	49 729	52 172
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		43 572	49 729	52 172
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		43 572	49 729	52 172
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		43 572	49 729	52 172
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		43 572	49 729	52 172

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Удельный вес корректировок, п, %		28,70%	33,70%	28,70%
1/п		3,48	2,97	3,48
Сумма 1/п		9,93	9,93	9,93
Весовой коэффициент		0,350	0,299	0,350
Рыночная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта руб., с учетом НДС		48 379		
Рыночная стоимость объекта оценки с КН 32:28:0015501:3741, руб. с учетом НДС		2 438 000		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с кадастровым номером 32:28:0015501:3741, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

**2 438 000 (Два миллиона четыреста тридцать восемь тысяч) руб. с учетом НДС**

### 10.3. Определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 148,8 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 32:28:0015501:3742 в рамках сравнительного подхода

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки – назначение, местоположение, класс, площадь и др. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.4

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. 22 съезда КПСС, 13	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Харьковская ул., 17	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Ростовская ул., 4
Источник	-	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/206829480/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/206829480/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224449459/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224449459/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/152030308/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/152030308/</a>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	148,8	63,7	30,0	60,2
Цена предложения, руб. с НДС	определяется	3 800 000	2 150 000	4 300 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	определяется	59 655	71 667	71 429
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата продажи/предложения	18.05.2020	27.12.2019	16.04.2020	18.05.2020
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки помещения	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Этаж расположения	Цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Отдельный вход	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Линия застройки	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

\* Дополнительная информация уточнялась в ходе интервью с продавцами

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- снижение стоимости в процессе торга
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь помещений



- выход на первую линию домов
- функциональное назначение
- качество и состояние внутренней отделки

**Состав передаваемых прав.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия финансирования сделки.** Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия сделки.** Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

**Дата сделки/предложения.** Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета) рост/падение цен на рынке недвижимости в декабре 2019 - мае 2020 г. отсутствует – корректировка не вводится.

**Снижение стоимости в процессе торга.** Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Сборнике рыночных корректировок-2020. СРК-2020» 2020 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 10.5

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит **-8,7%**.

**Месторасположение.** Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объект оценки, как и аналоги №№1-3, расположен в г. Брянск, максимально близко к оцениваемому помещению, введение корректировки не требуется.

**Расположение относительно первой линии.** Объекты-аналоги №№1-3 расположены на 2 линии домов, как и оцениваемый объект. Введение корректировки не требуется.

**Физическое состояние.** Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 м<sup>2</sup> недвижимости от физического состояния. Все аналоги находятся в хорошем физическом состоянии, как и объект оценки. Введение корректировки не требуется.

**Состояние отделки помещений.** В аналогах произведена стандартная отделка (рабочее состояние), как и в оцениваемом помещении.

Согласно разделу 8.5 Отчета, для аналогов №№1-3 корректировка не требуется.

**Этаж/этажность.** Объект оценки расположен в цокольном этаже, аналоги №№1-3 расположены на 1 этаже дома. Согласно разделу 8.5 Отчета, для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере – (минус) 20%.

**Площадь помещений.** Площадь оцениваемого объекта входит в диапазон площадей от 100 до 250 м<sup>2</sup>, площадь аналогов №1 и №3, входит в диапазон площадей от 50 до 100 м<sup>2</sup>, площадь аналога №2 находится в диапазоне до 50 м<sup>2</sup>. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета) для аналога №2 корректировка составляет **-(минус)15%**, для аналогов №1 и №3 корректировка на площадь составила **-(минус)10%**.

**Наличие отдельного входа.** У оцениваемого помещения присутствует отдельный вход в помещение, как и у объектов аналогов №№1-3. Введение корректировки не требуется.

**Наличие коммуникаций.** Все аналоги имеют все необходимые подведенные коммуникации, как и объект оценки.

Введение корректировки не требуется.

**Функциональное назначение.** Данная корректировка не принималась, так как функциональное назначение оцениваемого помещения совпадает с функциональным назначением объектов-сравнения.

**Наличие обременений.** Оценка производится без учета ограничения (обременения) на основании пункта 3 Итоговой справки по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с применением ФЗ от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и

арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>\*\*\*</sup>.

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1}{\sum \left( \frac{1}{n_i} \right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

$n_i$  – общая величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

**Определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 148,8 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)**

Таблица 10.6

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. 22 съезда КПСС, 13	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Харьковская ул., 17	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Ростовская ул., 4
Источник	-	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/206829480/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/206829480/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224449459/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224449459/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/152030308/">https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/152030308/</a>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	148,8	63,7	30,0	60,2
Цена предложения, руб. с НДС	определяется	3 800 000	2 150 000	4 300 000
Цена предложения за 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	определяется	59 655	71 667	71 429
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		59 655	71 667	71 429
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		59 655	71 667	71 429
Дата продажи/предложения	18.05.2020	27.12.2019	16.04.2020	18.05.2020
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		59 655	71 667	71 429
Факт сделки/предложения	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-8,7%	-8,7%	-8,7%
Скорректированная стоимость		54 465	65 432	65 215
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		54 465	65 432	65 215

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. 22 съезда КПСС, 13	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Харьковская ул., 17	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Ростовская ул., 4
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		54 465	65 432	65 215
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		54 465	65 432	65 215
Состояние отделки помещения	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		54 465	65 432	65 215
Этаж расположения	цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость		43 572	52 346	52 172
Площадь помещений	От 100 до 250 м <sup>2</sup>	50-100 м <sup>2</sup>	до 50 м <sup>2</sup>	50-100 м <sup>2</sup>
Корректировка	-	-10%	-15%	-10%
Скорректированная стоимость		39 215	44 494	46 955
Отдельный вход	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		39 215	44 494	46 955
Линия застройки	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		39 215	44 494	46 955
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		39 215	44 494	46 955
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		39 215	44 494	46 955
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		39 215	44 494	46 955
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		39 215	44 494	46 955
Удельный вес корректировок, п, %		38,70%	43,70%	38,70%
1/п		2,58	2,29	2,58
Сумма 1/п		7,45	7,45	7,45
Весовой коэффициент		0,346	0,307	0,346
Рыночная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта руб., с учетом НДС			43 474	
Рыночная стоимость объекта оценки с КН 32:28:0015501:3742, руб. с учетом НДС			6 469 000	

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с кадастровым номером 32:28:0015501:3742, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

**6 469 000 (Шесть миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи) руб. с учетом НДС**

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемых объектов  
 Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

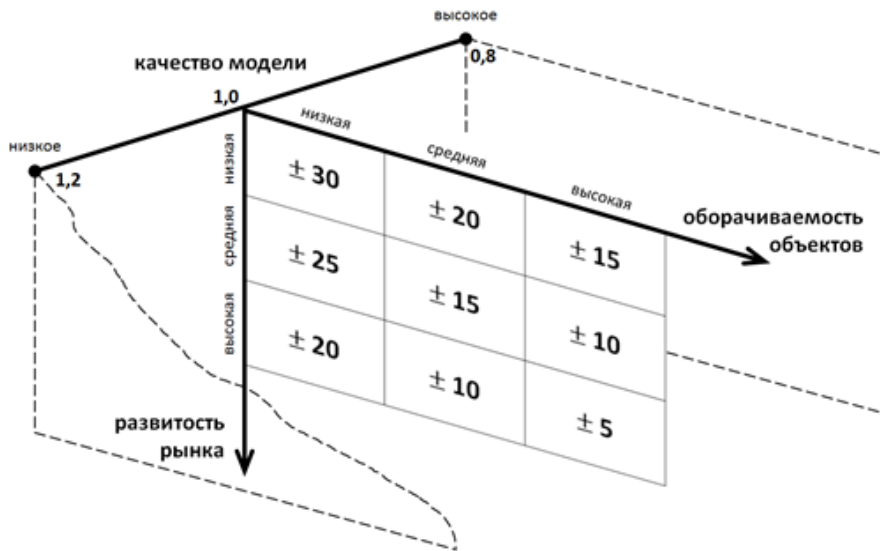


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 50,4 м<sup>2</sup> составляют (+/-30%):

**1 706 600 – 3 169 400 руб. с учетом НДС**

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 148,8 м<sup>2</sup> составляют (+/-30%):

**4 528 300 – 8 409 700 руб. с учетом НДС**

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = I/R,$$

где I — чистый доход (ЧОД);

V — стоимость объекта недвижимости;

R - коэффициент капитализации.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке встроенного помещения арендные ставки за пользование объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

### 11.1. Определение потенциального валового дохода

Для определения потенциального валового дохода от оцениваемого объекта необходимо определить величину арендной ставки, по которой объект может быть сдан в аренду на дату оценки. Определение арендной ставки может быть реализовано двумя методами:

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

Расчет арендной ставки, методом сравнительного анализа, заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемым и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

### 11.2. Определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 50,4 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 32:28:0015501:3741 в рамках доходного подхода

Подобранные для определения величины арендной ставки объекты-аналоги приведены ниже (в качестве единицы измерения выбрана наиболее распространенная единица измерения на рынке аренды коммерческой недвижимости Брянска – стоимость за 1 м<sup>2</sup> в год):

Таблица 11.1

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий,	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. Куйбышева, 4	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, бул. 50 лет Октября



Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
	(этаж № цокольный, пом. 6)	Московский микрорайон, 38/1		
Источник	-	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/225316557/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/225316557/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226757022/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226757022/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226442367/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226442367/</a>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	50,4	22,0	100,0	452,0
Стоимость аренды 1 м <sup>2</sup> /год, с НДС, руб.	определяется	6 000	5 400	5 760
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата предложения	18.05.2020	29.01.2020	16.04.2020	19.02.2020
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Этаж расположения	Цоколь	1 из 12	1 из 4	1 из 5
Отдельный вход	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Линия застройки	вторая линия застройки	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Условия сделки*	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

\*Условия договоров аренды были определены по интервью с продавцами

### Описание вводимых корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену аренды сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

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

**Состав передаваемых прав.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве аренды, без права переуступки или сдачи объектов в субаренду. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия финансирования сделки.** Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия договора аренды.** В стоимость аренды объектов-аналогов включены операционные расходы на содержание объекта недвижимости, коммунальные платежи оплачиваются арендаторами сверх арендной платы – корректировка не вводится.

**Снижение стоимости в процессе торга.** Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Сборнике рыночных корректировок-2020. СРК-2020» 2020 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 11.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит -4,9%.

**Месторасположение.** Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объекты-аналоги №№1-3, располагаются в г. Брянск (максимально близко к оцениваемому помещению). Введение корректировки не требуется.

**Расположение относительно первой линии.** Объекты-аналоги №№1-3 расположены на 2 линии домов, как и оцениваемый объект.

Согласно разделу 8.5 настоящего отчета, введение корректировки не требуется.

**Физическое состояние.** Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 м<sup>2</sup> недвижимости от физического состояния. Все аналоги находятся в хорошем физическом состоянии, как и объект оценки. Введение корректировки не требуется.

**Состояние отделки помещений.** В аналогах №№1-3, как и в оцениваемом помещении произведена стандартная отделка (рабочее состояние). Введение корректировки не требуется.

**Этаж/этажность.** Объект оценки расположен в цокольном этаже жилого дома. Аналоги №№1-3м располагаются на 1 этаже.

Согласно разделу 8.5 настоящего отчета, для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере – (минус)20%.

**Площадь помещений.** Площадь оцениваемого объекта входит в диапазон площадей от 50 до 100 м<sup>2</sup>. Площадь аналога №2 – в диапазоне от 100 до 250 м<sup>2</sup>, площадь аналога №1 – менее 50 м<sup>2</sup>, площадь аналога №3 находится в диапазоне от 250 до 500 м<sup>2</sup>. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета) для аналога №1 применялась корректировка в размере –(минус)3%, для аналога №2 корректировка составила +(плюс)7%, для аналога №3 +(плюс)14%.

**Наличие отдельного входа.** У оцениваемого помещения присутствует отдельный вход в помещение, как и у объектов-аналогов №№1-3. Введение корректировки не требуется.

**Наличие коммуникаций.** Все аналоги имеют все необходимые подведенные коммуникации, как и объект оценки. Введение корректировки не требуется.

**Функциональное назначение.** Данная корректировка не принималась, так как функциональное назначение оцениваемого помещения совпадает с функциональным назначением объектов-сравнения.

**Согласование скорректированных цен аренды объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены аренды различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены аренды: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена аренды сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены аренды объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{n_i} \cdot \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)}$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены аренды единицы сравнения аналога;

$n_i$  - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчет величины арендной ставки для нежилого помещения приведен ниже:

Таблица 11.3

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. б)	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Московский микрорайон, 38/1	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. Куйбышева, 4	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, бул. 50 лет Октября

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Источник	-	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/225316557/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/225316557/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226757022/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226757022/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226442367/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226442367/</a>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	50,4	22	100,0	452
Стоимость аренды 1 м <sup>2</sup> /год, с НДС, руб.	определяется	6 000	5 400	5 760
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		6 000	5 400	5 760
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		6 000	5 400	5 760
Дата предложения	18.05.2020	29.01.2020	16.04.2020	19.02.2020
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		6 000	5 400	5 760
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-4,90%	-4,90%	-4,90%
Скорректированная стоимость		5 706	5 135	5 478
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		5 706	5 135	5 478
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. б)	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Московский микрорайон, 38/1	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. Куйбышева, 4	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, бул. 50 лет Октября
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		5 706	5 135	5 478
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		5 706	5 135	5 478
Вид внутренней отделки	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		5 706	5 135	5 478
Этаж расположения	Цоколь	1 из 12	1 из 4	1 из 5
Корректировка	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость		4 565	4 108	4 382
Площадь помещений	От 50 до 100 м <sup>2</sup>	до 50 м <sup>2</sup>	100-250 м <sup>2</sup>	250-500 м <sup>2</sup>
Корректировка	-	-3%	7%	14%
Скорректированная стоимость		4 428	4 396	4 995
Наличие отдельного входа	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		4 428	4 396	4 995
Линия застройки	вторая линия застройки	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		4 428	4 396	4 995
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		4 428	4 396	4 995
Условия сделки	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		4 428	4 396	4 995
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка	-	0%	0%	0%

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Скорректированная стоимость		4 428	4 396	4 995
Удельный вес корректировок, п (%)		27,90%	17,90%	10,90%
1/п		3,58	5,59	9,17
Сумма 1/п		18,34	18,34	18,34
Весовой коэффициент		0,195	0,305	0,500
Арендная ставка 1 м <sup>2</sup> объекта оценки руб./м <sup>2</sup> /год, с НДС и учетом операционных расходов, без КП		4 702		

### 11.3. Определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 148,8 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 32:28:0015501:3742 в рамках доходного подхода

Подобранные для определения величины арендной ставки объекты-аналоги приведены ниже (в качестве единицы измерения выбрана наиболее распространенная единица измерения на рынке аренды коммерческой недвижимости Брянска – стоимость за 1 м<sup>2</sup> в год):

Таблица 11.4

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Московский микрорайон, 38/1	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. Куйбышева, 4	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, бул. 50 лет Октября
Источник	-	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/225316557/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/225316557/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226757022/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226757022/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226442367/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226442367/</a>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	148,8	22,0	100,0	452,0
Стоимость аренды 1 м <sup>2</sup> /год, с НДС, руб.	определяется	6 000	5 400	5 760
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата предложения	18.05.2020	29.01.2020	16.04.2020	19.02.2020
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Этаж расположения	Цоколь	1 из 12	1 из 4	1 из 5
Отдельный вход	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Линия застройки	вторая линия застройки	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Условия сделки*	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

\*Условия договоров аренды были определены по интервью с продавцами

#### Описание вводимых корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену аренды сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**Состав передаваемых прав.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве аренды, без права переуступки или сдачи объектов в субаренду. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия финансирования сделки.** Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия договора аренды.** В стоимость аренды объектов-аналогов включены операционные расходы на содержание объекта недвижимости, коммунальные платежи оплачиваются арендаторами сверх арендной платы – корректировка не вводится.

**Снижение стоимости в процессе торга.** Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Сборнике рыночных корректировок-2020. СРК-2020» 2020 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 11.5

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Таким образом, поправка на торг для всех объектов-аналогов составит -4,9%.

**Месторасположение.** Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объекты-аналоги №№1-3, располагаются в г. Брянск (максимально близко к оцениваемому помещению). Введение корректировки не требуется.

**Расположение относительно первой линии.** Объекты-аналоги №№1-3 расположены на 2 линии домов, как и оцениваемый объект.

Согласно разделу 8.5 настоящего отчета, введение корректировки не требуется.

**Физическое состояние.** Данная поправка учитывает зависимость величины стоимости 1 м<sup>2</sup> недвижимости от физического состояния. Все аналоги находятся в хорошем физическом состоянии, как и объект оценки. Введение корректировки не требуется.

**Состояние отделки помещений.** В аналогах №№1-3, как и в оцениваемом помещении произведена стандартная отделка (рабочее состояние). Введение корректировки не требуется.

**Этаж/этажность.** Объект оценки расположен в цокольном этаже жилого дома. Аналоги №№1-3м располагаются на 1 этаже.

Согласно разделу 8.5 настоящего отчета, для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере – (минус)20%.

**Площадь помещений.** Площадь оцениваемого объекта, как и площадь аналога №2, входит в диапазон площадей от 100 до 250 м<sup>2</sup>. Площадь аналога №1 – менее 50 м<sup>2</sup>, площадь аналога №3 находится в диапазоне от 250 до 500 м<sup>2</sup>. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета) для аналога №1 применялась корректировка в размере –(минус)10%, для аналога №3 +(плюс)7%.

**Наличие отдельного входа.** У оцениваемого помещения присутствует отдельный вход в помещение, как и у объектов-аналогов №№1-3. Введение корректировки не требуется.

**Наличие коммуникаций.** Все аналоги имеют все необходимые подведенные коммуникации, как и объект оценки. Введение корректировки не требуется.

**Функциональное назначение.** Данная корректировка не принималась, так как функциональное назначение оцениваемого помещения совпадает с функциональным назначением объектов-сравнения.

**Согласование скорректированных цен аренды объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены аренды различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены аренды: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена аренды сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены аренды объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.



Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{n_i} \cdot \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)}$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены аренды единицы сравнения аналога;

$n_i$  - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчет величины арендной ставки для нежилого помещения большой площади приведен ниже:

Таблица 11.6

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Московский микрорайон, 38/1	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. Куйбышева, 4	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, бул. 50 лет Октября
Источник	-	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/225316557/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/225316557/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226757022/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226757022/</a>	<a href="https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226442367/">https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226442367/</a>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	148,8	22	100,0	452
Стоимость аренды 1 м <sup>2</sup> /год, с НДС, руб.	определяется	6 000	5 400	5 760
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		6 000	5 400	5 760
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		6 000	5 400	5 760
Дата предложения	18.05.2020	29.01.2020	16.04.2020	19.02.2020
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		6 000	5 400	5 760
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-4,90%	-4,90%	-4,90%
Скорректированная стоимость		5 706	5 135	5 478
Состав передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		5 706	5 135	5 478
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 7)	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Московский микрорайон, 38/1	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. Куйбышева, 4	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, бул. 50 лет Октября
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		5 706	5 135	5 478
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		5 706	5 135	5 478
Вид внутренней отделки	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)	стандартная (рабочее)
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		5 706	5 135	5 478
Этаж расположения	Цоколь	1 из 12	1 из 4	1 из 5
Корректировка	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость		4 565	4 108	4 382
Площадь помещений	От 100 до 250 м <sup>2</sup>	до 50 м <sup>2</sup>	100-250 м <sup>2</sup>	250-500 м <sup>2</sup>
Корректировка	-	-10%	0%	7%
Скорректированная стоимость		4 109	4 108	4 689

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Наличие отдельного входа	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		4 109	4 108	4 689
Линия застройки	вторая линия застройки	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		4 109	4 108	4 689
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		4 109	4 108	4 689
Условия сделки	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		4 109	4 108	4 689
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		4 109	4 108	4 689
Удельный вес корректировок, п (%)		34,90%	24,90%	17,90%
1/п		2,87	4,02	5,59
Сумма 1/п		12,48	12,48	12,48
Весовой коэффициент		0,230	0,322	0,448
Арендная ставка 1 м <sup>2</sup> объекта оценки руб./м <sup>2</sup> /год, с НДС и учетом операционных расходов, без КП		<b>4 369</b>		

#### 11.4. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации определен по данным рыночной аналитики и составляет 9% (<https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/2019-results>):

По нашим прогнозам, до конца 2019 года ставки капитализации для премиальных объектов офисной недвижимости снизятся на 25 б.п. до 9%, для премиальных объектов торговой и складской недвижимости останутся на прежнем уровне и составят 9,5% и 11% соответственно. В сложившейся конъюнктуре рынка мы видим предпосылки для компрессии ставок капитализации в 2020 году.

Рисунок 11-1

#### 11.5. Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений

Ниже приведены данные о вакантности коммерческих площадей различного назначения (Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Л.А.Лейфер, т. II «Офисно-торговая недвижимость» (Нижний Новгород, 2018):

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Таким образом, для оцениваемого помещения недозагрузка составит 12,3%.

### 11.6. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

К постоянным расходам относятся:

- налог на имущество;
- налог на землю;
- затраты на замещение и текущий ремонт
- прочие расходы

К переменным расходам относятся коммунальные платежи. В соответствии с типовыми условиями договоров аренды нежилых помещений коммунальные платежи обычно оплачивает арендатор сверх установленной арендной платы.

Операционные расходы были определены по данным «Справочника оценщика недвижимости» Л.А.Лейфер, т. II «Офисно-торговая недвижимость» (Нижний Новгород, 2018):

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Таким образом, для оцениваемого помещения операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составят 17,9%.

### 11.7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Ниже в таблице приведен расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода:

Элементы расчета	32:28:0015501:3741	32:28:0015501:3742
Средневзвешенная ставка арендной платы с учетом НДС и КП, с учетом ОР, руб./м <sup>2</sup> /год	4 702	4 369
Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>	50,4	148,8
Потенциальный валовый доход, руб./год	236 981	650 107

Элементы расчета	32:28:0015501:3741	32:28:0015501:3742
Потери при сборе арендных платежей, %	12,3%	12,3%
Потери при сборе арендных платежей, руб./год	29 149	79 963
Действительный валовый доход, руб./год	207 832	570 144
Операционные расходы, %	17,9%	17,9%
Операционные расходы, руб./год	42 420	116 369
Чистый операционный доход, руб./год	165 412	453 775
Коэффициент капитализации	9,0%	9,0%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 838 000</b>	<b>5 042 000</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с кадастровым номером 32:28:0015501:3741, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

**1 838 000 (Один миллион восемьсот тридцать восемь тысяч) руб. с учетом НДС**

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с кадастровым номером 32:28:0015501:3742, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

**5 042 000 (Пять миллионов сорок две тысячи) руб. с учетом НДС**

### Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемых объектов

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

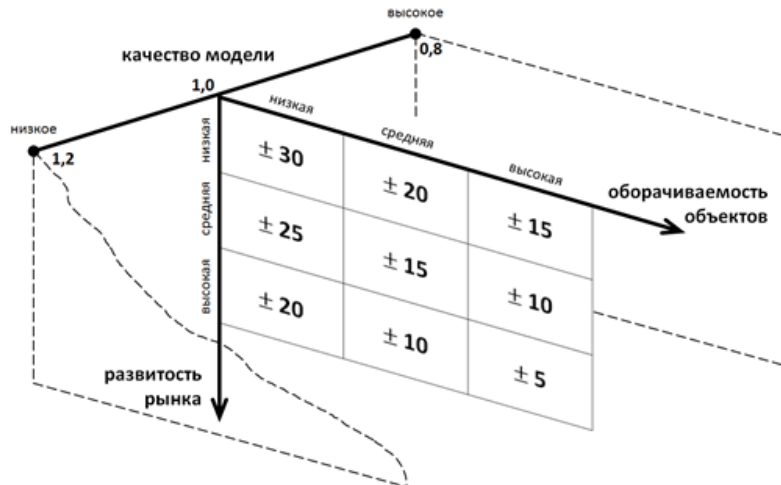


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 50,4 м<sup>2</sup> составляют (+/-30%):

**1 286 600 – 2 389 400 руб. с учетом НДС**

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 148,8 м<sup>2</sup> составляют (+/-30%):

**3 529 400 – 6 554 600 руб. с учетом НДС**

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком было использовано два подхода к оценке: сравнительный и доходный.

Достоинства сравнительного подхода: подход отражает реальную сложившуюся в сегменте рынка ситуацию, отражает степень влияния основных ценообразующих факторов рынка на стоимость объекта оценки путем прямого сравнения с предложениями по продаже аналогичных объектов.

Недостатки сравнительного подхода: не учитывает степень доходности коммерческого объекта в части баланса между потенциальными доходами и затратами.

Достоинства доходного подхода: подход отражает реальную сложившуюся ситуацию в сегменте рынка аренды аналогичных объектов, отражает степень влияния возможности получения дохода от использования объекта на стоимость объекта оценки путем сопоставления с арендными ставками аналогичных объектов и анализа коммерческих условий на рынке аренды соответствующего сегмента.

Недостатки доходного подхода: используются среднерыночные показатели по коммерческим условиям рынка аренды, некоторая часть расчетов основана на допущении, что условия аренды объекта сопоставимы со средними по рынку.

Согласно п.25 ФСО №1 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).

### Анализ диапазонов стоимости для помещения с кадастровым номером 32:28:0015501:3741

Таблица 12.1

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	не применялся	2 438 000	1 838 000
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %		30	
Нижняя граница диапазона стоимости (С <sub>min</sub> ), руб.	не применялся	1 706 600	1 286 600
Верхняя граница диапазона стоимости (С <sub>max</sub> ), руб.	не применялся	3 169 400	2 389 400
Существенность отличий		Отличия несущественны	

### Анализ диапазонов стоимости для помещения с кадастровым номером 32:28:0015501:3742

Таблица 12.2

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	не применялся	6 469 000	5 042 000
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %		30	
Нижняя граница диапазона стоимости (С <sub>min</sub> ), руб.	не применялся	4 528 300	3 529 400
Верхняя граница диапазона стоимости (С <sub>max</sub> ), руб.	не применялся	8 409 700	6 554 600
Существенность отличий		Отличия несущественны	



В ходе выполнения данного Отчета Оценщиком выявлены факторы, порождающие неопределенность результата оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

В рамках сравнительного подходы были выявлены следующие факторы:

Скидка на торг

Поскольку вместо цен сделок используются цены предложений, применяется скидка на торг. Указанная поправка не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректирующие поправки

Корректирующие поправки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, рассчитываются по усредненным характеристикам и соответственно сами в себе уже содержат некоторую погрешность. Поправочные коэффициенты, которые также определяются на основе статистических данных (например, методом парных продаж), неизбежно содержат погрешность, также являются источником неопределенности.

В рамках доходного подхода были выявлены следующие факторы:

Операционные затраты

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

Коэффициент загрузки

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

Проанализировав достоинства и недостатки использованных подходов, оценщик пришел к выводу, что наиболее оба результата отражают рыночную стоимость оцениваемого помещения, в связи с чем им присваивается весовой коэффициент по 0,5 сравнительному и доходному подходу. Результаты согласования приведены в таблице ниже:

Согласование результатов, полученных в рамках различных подходов к оценке для нежилого помещения с кадастровым номером 32:28:0015501:3741, приведено ниже:

Таблица 12.3

№ п/п	Критерий согласования	Сравнительный	Доходный	Затратный
1	Степень соответствия задаче оценки	50	50	0
-	цели оценки	50	50	0
-	функциональному назначению объекта оценки	50	50	0
-	оцениваемым правам	50	50	0
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	50	50	0
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	50	50	0
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	50	50	0
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	50	50	0
Средний ранг, баллы		50	50	0
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед		0,5	0,5	0
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, без НДС, руб.		2 438 000	1 838 000	-
<b>Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС</b>		<b>2 138 000</b>		

Согласование результатов, полученных в рамках различных подходов к оценке для нежилого помещения с кадастровым номером 32:28:0015501:3742, приведено ниже:

Таблица 12.4

№ п/п	Критерий согласования	Сравнительный	Доходный	Затратный
1	Степень соответствия задаче оценки	50	50	0
-	цели оценки	50	50	0
-	функциональному назначению объекта оценки	50	50	0
-	оцениваемым правам	50	50	0
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	50	50	0
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	50	50	0
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	50	50	0
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	50	50	0

№ п/п	Критерий согласования	Сравнительный	Доходный	Затратный
	Средний ранг, баллы	50	50	0
	Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед	0,5	0,5	0
	Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, без НДС, руб.	6 469 000	5 042 000	-
	<b>Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС</b>	<b>5 755 500</b>		

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки.

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

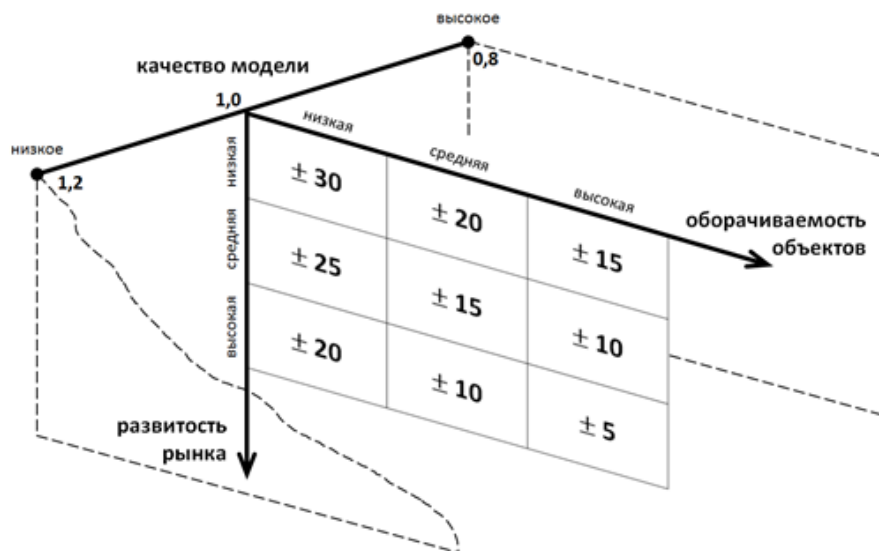


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 50,4 м<sup>2</sup> составляют (+/-30%):

**1 496 600 – 2 779 400 рублей с учетом НДС.**

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 148,8 м<sup>2</sup> составляют (+/-30%):

**4 028 850 – 7 482 150 рублей с учетом НДС.**

### 13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объекта оценки, которая по состоянию на 18.05.2020 г. составляет:

Таблица 13.1

Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость
Нежилое помещение	50,4	32:28:0015501:3741	Брянская область, г. Брянск, мкр. Московский, д. 42/3 (этаж № цокольный, пом. 6)	2 138 000 (Два миллиона сто тридцать восемь тысяч) рублей
Нежилое помещение	148,8	32:28:0015501:3742		5 755 500 (Пять миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот) рублей
<b>Итого:</b>				<b>7 893 500 (Семь миллионов восемьсот девяносто три тысячи пятьсот) рублей</b>

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

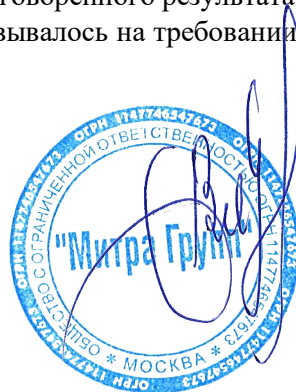
#### СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик



Дорогинин В.Е.

## 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

---

### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

#### Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

#### Стандарты оценки:

• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

#### Научная литература:

Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», г. Москва, «Финансы и статистика», 2011 г.

#### Информационно-аналитические материалы:

Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода – Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода – Лейфер Л.А.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**  
**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Документы, предоставленные Заказчиком

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

не указан

ФГИС ЕГРН

**Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений**

Дата 14.05.2020

№ 99/2020/327998533

На основании запроса от 13.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2020 г., в соответствии с частью 12 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомляем, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запрошенная Вами информация.

1.	Вид запрошенной информации:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости
2.	Содержание запроса:	Объект недвижимости с кадастровым номером: 32:28:0015501:3741
3.	Причины направления уведомления:	Запрашиваемые сведения отсутствуют
4.	Правопритязания:	отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

ФГИС ЕГРН

(инициалы, фамилия)



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>14.05.2020 № 99/2020/328003015</b>			
Кадастровый номер:		<b>32:28:0015501:3741</b>	

Номер кадастрового квартала:	32:28:0015501
Дата присвоения кадастрового номера:	2018-10-04
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Брянская область , г Брянск , мкр Московский, д 42/3, пом 6
Площадь:	50.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный
Вид жилого помещениа:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1808569.22

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
14.05.2020 № 99/2020/328003015		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		32:28:0015501:3741
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	32:28:0015501:3660	
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:	Матюшин Алексей Алексеевич №32-15-235, ГБУ "Брянскоблтехинвентаризация"	
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	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
14.05.2020 № 99/2020/328003015			
Кадастровый номер:		32:28:0015501:3741	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

не указан

ФГИС ЕГРН

**Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений**

Дата 14.05.2020

№ 99/2020/327998250

На основании запроса от 13.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2020 г., в соответствии с частью 12 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомляем, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запрошенная Вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости
2. Содержание запроса:	Объект недвижимости с кадастровым номером: 32:28:0015501:3742
3. Причины направления уведомления:	Запрашиваемые сведения отсутствуют
4. Правопритязания:	отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН

(инициалы, фамилия)

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>14.05.2020 № 99/2020/328002726</b>			
Кадастровый номер:		<b>32:28:0015501:3742</b>	

Номер кадастрового квартала:	32:28:0015501
Дата присвоения кадастрового номера:	2018-10-04
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Брянская область , г Брянск , мкр Московский, д 42/3, пом 7
Площадь:	148.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный
Вид жилого помещениа:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5339585.33

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



## ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (ПРОДАЖА)

### Аналог №1

https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/206829480/

Аналитика для бизнеса | Каталог специалистов | Поиск по карте | Журнал | Вопросы риэлтору

Вход и регистрация

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Оценить | Коммерческая | Ипотека

Разместить объявление

Недвижимость в Брянске > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Брянске > Бежицкий > улица 22 съезда КПСС

сегодня, 00:21 | 84 просмотра, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 63,7 м<sup>2</sup>

Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. 22 съезда КПСС, 13 [На карте](#)

[В избранное](#) | [Поделиться](#) | [Пожаловаться](#)

13 фото

**63,7 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 5**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Продается помещение свободного назначения в центре Бежицкого района возле бум-сити. Есть парковка для автомобилей прямо перед помещением, на несколько машин. Рядом остановка общественного транспорта. Площадь помещений 64 кв.м, выход отдельный на крыльцо. Ремонт проводился в прошлом году. Назначение помещения свободное. Переведено в нежилое. Подойдет для любого вида деятельности. Здание, в котором находится объект, жилое. Подойдет как для салона красоты, магазина одежды, офиса и т.д. Очень интересное предложение! Просмотр в любое для вас время по договоренности. Номер в базе: 3063776.

**3 800 000 ₪**

59 655 ₪ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

**Этажи Брянск**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2009 года  
Ещё 2184 объекта

**+7 961 105-43-63**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Головкина Светлана Олеговна**  
Нет отзывов

**Продвинем сайт, клиенты будут сразу! – Не платите больше чем нужно!**  
[info-1.ru](#)

Опыт с 2006 г., используем франшизеров – цены ниже чем у других без ущерба качеству

[Наши клиенты](#) | [О компании](#)  
[Как к нам добраться](#)  
[Наши гарантии](#)

### https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/206829480/ Аналог №2

https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224449459/

Аналитика для бизнеса | Каталог специалистов | Поиск по карте | Журнал | Вопросы риэлтору

Вход и регистрация

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Оценить | Коммерческая | Ипотека

Разместить объявление

Недвижимость в Брянске > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Брянске > Бежицкий > Харьковская улица

16 апр. 17:18 | 44 просмотра, 1 за сегодня

### Свободное назначение, 30 м<sup>2</sup>

Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Харьковская ул., 17 [На карте](#)

[В избранное](#) | [Поделиться](#) | [Пожаловаться](#)

5 фото

**30 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 5**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Продать КОММЕРЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ( под офис, магазин, аптеку, и т.д) ПО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ ЦЕНЕ! в районе остановки Манеж в Бежицком районе, первая линия! Площадь 30 кв м. Большой зал, есть подсобное помещение, санузел, видеонаблюдение, отдельный вход, очень хорошее место, хорошо просматривается, активный автомобильный трафик! Один собственник, предусмотрен предметный торг, отличная цена! Арендная ставка 900- 1000р/кв м, отличная инвестиция! БЛАГОДАРИМ ЧТО ВЫБРАЛИ НАС!

**2 150 000 ₪**

71 667 ₪ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

**Десна**  
Агентство недвижимости  
Ещё 10 объектов

**+7 906 699-20-00**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Продвинем сайт, клиенты будут сразу! – Не платите больше чем нужно!**  
[info-1.ru](#)

Опыт с 2006 г., используем франшизеров – цены ниже чем у других без ущерба качеству

[Наши клиенты](#) | [О компании](#)  
[Как к нам добраться](#)  
[Наши гарантии](#)

### https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224449459/

Аналог №3

https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/152030308/

Аналитика для бизнеса | Каталог специалистов | Поиск по карте | Журнал | Вопросы риэлтору | Вход и регистрация

**циан** | Аренда | Продажа | Новостройки | Оценить | Коммерческая | Ипотека | + Разместить объявление

Недвижимость в Брянске > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Брянске > Бежицкий > Ростовская улица  
10 апр, 13:31 | 250 просмотров, 0 за сегодня

**Свободное назначение, 60,2 м²**  
Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Ростовская ул. 4 | На карте

В избранное | Поделиться | Показать карту

3 фото

60,2 м² | 1 из 4 | Свободно  
Площадь | Этаж | Помещение

Продажа нежилого помещения в Бежицком районе города Брянска, отдельный вход, ремонт, парковка.

**Возможное назначение**  
Ещё: магазин, салон красоты, багетные услуги, парикмахерская, аптека, ателье одежды

**4 300 000 Р**  
71 429 Р за м² | Следить за изменением цены | УСН

**Сергей Козловский**  
Репутация | Нет отзывов | Опыт работы с 2011 года | Ещё 21 объект

+7 952 969-49-79  
+7 950 697-84-84

Пожалуйста, обратите внимание, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

**Готовый арендный бизнес! – Арендатор РЖД**  
Брянский рф  
Инвестируй в арендный бизнес! Получай пассивный доход, не отходя от кресла! Звоните!  
100% собственность  
Окупаемость до 9 лет  
Пассивный доход | Контакты

**Аренда коммерческой недвижимости – Без комиссии!**  
www.sarfat.ru  
Объекты по всей Москве от собственников. Звоните! Быстрый подбор на сайте.  
Купить офис | Купить здание | Торговые помещения

https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/152030308/

**ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (АРЕНДА)**

Аналог №1

https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/225316557/

Аналитика для бизнеса | Каталог специалистов | Поиск по карте | Журнал | Вопросы риэлтору | Вход и регистрация

**циан** | Аренда | Продажа | Новостройки | Оценить | Коммерческая | Ипотека | + Разместить объявление

Недвижимость в Брянске > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Брянске > Московский мкр > Бежицкий  
29 янв, 21:47 | 106 просмотров, 0 за сегодня

**Торговая площадь, 22 м²**  
Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Московский микрорайон, 38/1 | На карте

В избранное | Поделиться | Показать карту

3 фото

22 м² | 1 из 12 | Свободно  
Площадь | Этаж | Помещение

Сдам в аренду торговую площадь в Московском микрорайоне Брянска

**11 000 Р/мес.**  
6 000 Р за м² в год | Следить за изменением цены | Включены НДС, без комиссии

ID 48159792  
+7 905 175-39-39

Пожалуйста, обратите внимание, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

**Аренда офисов без комиссии – Выберите офис у метро.**  
www.sarfat.ru  
Офисы от собственников. Подберите на сайте в нужном районе. Под любой бюджет!

**Аренда офиса в Москве**  
Коммерческая недвижимость

Аренда офиса  
Аренда здания  
Торговые помещения  
Все объекты

**Аренда офисов без комиссии – Выберите офис у метро.**  
www.sarfat.ru  
Офисы от собственников. Подберите на сайте в нужном районе. Под любой бюджет!

https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/225316557/

Аналог №2

https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226757022/

Аналитика для бизнеса Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Ввод и регистрация

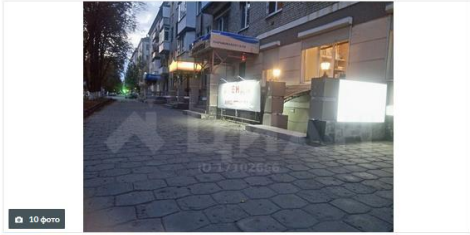
ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека

Недвижимость в Брянске > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Брянске > Бежицкий > улица Куйбышева  
19 апр. 13:20 39 просмотров, 2 за сегодня

### Свободное назначение, 100 м<sup>2</sup>

Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, ул. Куйбышева, 4 На карте

В избранное Поделиться



10 фото

45 000 ₽/мес.

5 400 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, комиссия 100%

ID 17102666  
Ещё 1 объект

+7 906 501-32-08

Пожалуйста, опишите, что вы ищете по объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Аренда офисов без комиссии! - Выберите офис у метро. [Искать на сайте](#)

Офисы от собственников. Подберите на сайте в нужном районе. Под любой бюджет!

Аренда офиса  
Аренда здания  
Торговые помещения  
Все объекты

Аренд.Директ

Аренда офисов без комиссии! - Выберите офис у метро. [Искать на сайте](#)

Офисы от собственников. Подберите на сайте в нужном районе. Под любой бюджет!

Аренда офиса  
Аренда здания  
Торговые помещения  
Все объекты

Аренд.Директ

Аренда офисов без комиссии! - Выберите офис у метро. [Искать на сайте](#)

Офисы от собственников.

100 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 4 Этаж Свободно Помещение

ЛЮБОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ЦЕНТРЕ БЕЖИЦЫ!  
Два обычных зала(9м\*5м) + 15,8\*3,3 м - подсобка 18 кв.м (2,25\*7,5м)  
1 линия, высокий пешеходный и автомобильный трафик.  
Центральная пешеходная улица.  
Обширный густонаселенный жилой сектор, слева в 20 м, остановка, справа в 30 м, единственный в районе сетевой супермаркет.  
Легко унавантажено, хорошо просматриваемое место (рядом музей Ткачевых, суши-бар, веноконт, Пятёрочка, поликлиника 1 и т.д.)  
2 входа с возможностью беспрепятственного подъезда грузового транспорта, евроремонт, парковка на 18 маш./мест, все коммуникации + 380 в, интернет, тел., видеонаблюдение, сигнализация, место для рекламы с электрообогревом (4-12-36 кв.м.), доп. усиленная вентиляция с отдельным выводом воздуха, индивидуальное бесперебойное электроснабжение с высокой разрешенной нагрузкой 220/380 в

https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226757022/

Аналог №3

https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226442367/

Аналитика для бизнеса Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Ввод и регистрация


ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека

Недвижимость в Брянске > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Брянске > Бежицкий  
вчера, 06:16 15 просмотров, 0 за сегодня

### Торговая площадь, 452,4 м<sup>2</sup>

Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, бул. 50 лет Октября На карте

В избранное Поделиться



8 фото

217 152 ₽/мес.

5 700 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

ИРО

Наш Дом  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1995 года  
Ещё 68 объектов

+7 910 330-90-90

Пожалуйста, опишите, что вы ищете по объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Продвнем сайт, клиенты будут сразу! - Не платите больше чем нужно! [Искать на сайте](#)

Опыт с 2006 г., используем фрилансеров - цены ниже чем у других без ущерба качеству  
Наши клиенты О компании  
Как к нам добраться  
Наши гарантии

Аренд.Директ

Продвнем сайт, клиенты будут сразу! - Не платите больше чем нужно! [Искать на сайте](#)

Опыт с 2006 г., используем фрилансеров - цены ниже чем у других без ущерба качеству  
Наши клиенты О компании  
Как к нам добраться  
Наши гарантии

Аренд.Директ

452,4 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Цокольный этаж, 1-я линия домов, 3 входа: 1 с фасада, 2 с торца. Ремонт, парковка. Возможность размещения большой вывески на фасаде.

Узнайте больше  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

Условия сделки

https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/226442367/



**ПРИЛОЖЕНИЕ №3  
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014343-1

« 10 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Дорогину Владимиру Евгеньевичу

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

от « 10 » августа 20 18 г. № 83

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » августа 20 21 г.









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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«12» июля 2018г.

№995

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

## Специалист-оценщик

### ДОРОГИНИН ВЛАДИМИР ЕВГЕНЬЕВИЧ

г. Москва

Паспорт 45 13 №214050 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве  
по району Даниловский 15.07.2013г.

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

Президент НП СРО «СВОД»


 А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 12.07.2018г.

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), тел. 8 (343) 380-80-82.*





Дорогину В.Е.

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 112660002429  
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)  
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru)  
mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

12.07.2018 г. № 4212-В/2018

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА**  
**из реестра**  
**Некоммерческого партнерства**  
**саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»**  
**(НП СРО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Дорогинина Владимира Евгеньевича о том, что **Дорогинин Владимир Евгеньевич** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «12» июля 2018 года за регистрационным номером 995.

*Руководитель*  
*Отдела ведения реестра членов*  
*НП СРО «СВОД»*



*А.С. Толчина*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642405182914

Документ о квалификации

Диплом

дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер

2018

Города

Саратов

Дата выдачи

03 ноября 2017 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Дорогин Владимир Евгеньевич**  
за время обучения в период  
с 02 мая 2017 года по 31 октября 2017 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
"Саратовский государственный технический университет  
имени Гагарина Ю.А." по программе переподготовки  
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"  
по профилю направления 38.03.01 "Экономика"  
Решением от

31 октября 2017 года

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере  
оценки имущества

диплом подтверждает присвоение квалификации  
оценщик (эксперт по оценке имущества)







Система добровольной сертификации "Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка"  
регистрационный номер: Росс RU.31185.04ЖНТО  
присвоен Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии  
Орган, образующий систему: ООО "Центр реформ предприятий", ОГРН 1026403040454  
410065, г. Саратов, проспект 50 лет Октября, 93Г  
сайт: центр-реформ.рф, тел.: (8452) 98-71-18

№ КАЕО RU.SP.77.8971.01

## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Настоящий сертификат удостоверяет, что

**Дорогинин Владимир Евгеньевич**

является компетентным экспертом и соответствует требованиям  
системы добровольной сертификации «Консалтинг, аудит,  
экспертиза, оценка», предъявляемым к судебным экспертам по  
экспертной специальности:

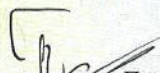
**«Судебная оценочная экспертиза»**

Дата регистрации: 31 января 2018 г.

Действителен до: 30 января 2021 г.

Руководитель Органа  
по сертификации:



  
Постушков А.В.  
(подпись)

Серия СС

№ 009135





**ПОЛИС № 015-073- 003804/19**  
**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик**  
**заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и**  
**причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 015-073-003804/19 от 28.06.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Митра Групп»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	32 000 (Тридцать две тысячи ) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С «28» июня 2019 г. по «27» июня 2020 г.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
 Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком Факт - нарушение договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя - результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов, оценки иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя - результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов, оценки иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности установленных саморегулируемой организацией оценщиков членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п 3.2 Договора

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"  
 Заместитель директора филиала в г. Екатеринбурге

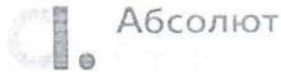
Шатрова Н.О.  
 М.П.  
 (подпись)

**КОПИЯ ВЕРНА**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА**  
**ШАТРОВА Н.О.**







ПОЛИС № 015-073-003805/19  
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-003805/19 от 28.06.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Дорогинин Владимир Евгеньевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 65, корп.2, кв.55
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 000 000 ( Один миллион) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 000 000 ( Один миллион) рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	1 500 ( Одна тысяча пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с 28.06.2019г. по 27.06.2020 г.

Страховым случаем 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 (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности установленных саморегулируемой организацией оценщиков членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Служба признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"  
Заместитель директора филиала в г.  
Екатеринбурге

  
(подпись) /Шатрова Н.О./  
М.П.

