

Частнопрактикующий оценщик
Коптев Алексей Игоревич

ОТЧЕТ № 122-24/1

рыночной стоимости объекта недвижимости в виде нежилого здания и
земельного участка, расположенных по адресу: город ул. Свободы, д.11/37

Заказчик:

Конкурсный управляющий
ООО «Икар»
Максименко Александр Александрович

Исполнитель:

частнопрактикующий оценщик
Коптев Алексей Игоревич

Ярославль
2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.3.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОТЧЕТА	9
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	9
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
5.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
6.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ ..	14
7.1.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
7.2.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СРО	14
8.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	15
8.1.	АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	15
8.1.1.	Краткая характеристика региона	15
8.1.2.	Локальное месторасположение объекта	17
8.2.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.2.1.	Имущественные права на объект оценки.....	19
8.2.2.	Анализ правоустанавливающих документов и документов БТИ	19
8.2.3.	Описание объектов оценки	19
8.2.4.	Описание технического состояния объектов оценки.....	31
8.2.5.	Основные выводы по разделу	31
9.	ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ.....	32
9.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	32
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	32
10.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
10.1.	о текущей ситуации в экономике на дату оценки	33
10.1.1.	О текущей ситуации в экономике России. Итоги 2023 года	33
10.1.2.	Социально-экономическое положение Ярославской области за 2023 год	34
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	40
10.3.	КРАТКИЙ ОБЗОР СЕГМЕНТА РЫНКА ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	42
10.4.	краткий обзор рынка земельных участков.....	49
10.5.	АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ, СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	52
10.6.	основные выводы по разделу	53
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	55
	ПОРЯДОК УЧЕТА НДС.....	55
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	56
12.1.	Методология оценки. Общие понятия, используемые в процессе оценки	56
12.2.	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ	67
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	70
13.1.	Общая методика оценки земельных участков	70
13.2.	методы определения стоимости земельного участка.....	73
13.3.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	77
14.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	84
14.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	84
14.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	86
15.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	95
15.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	96
15.2.	расчет величины чистого операционного дохода	100

15.3. Расчет коэффициента капитализации	101
15.4. расчет стоимости в рамках доходного подхода	102
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	149

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором № 122 от 13 февраля 2024 года, заключенным между ООО «Икар» (ИНН 7627013805, ОГРН 1027601599585) и частнопрактикующим оценщиком Коптевым Алексеем Игоревичем (ИНН 290114628955, ОГРН 304290131700200), проведена оценка рыночной стоимости прав на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Ярославль, ул. Свободы, д.11/37.

Наименование	Значение
Объект оценки	- Нежилое здание с кадастровым номером 76:23:010101:18660 общей площадью 962,3 кв. м, расположенное по адресу: город Ярославль, ул. Свободы, д.11/37; - Земельный участок, кадастровый номер 76:23:030807:29, адрес: г. Ярославль, ул. Свободы, дом 11/37; площадь 1033 кв.м.
Основание проведения оценки	Договор № 122 от 13 февраля 2024 года
Цель оценки (Задание на оценку Приложение №1 к Договору на оценку)	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для осуществления сделки купли-продажи в процедуре конкурсного производства; настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	01 марта 2024 года
Срок проведения оценки	С 01 по 15 марта 2024 года
Порядковый № Отчета об оценке	Отчет № 122-24/1
Дата составления Отчета	15 марта 2024 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:	
по сравнительному подходу, руб.	291 823 971
по доходному подходу, руб.	300 546 171
по затратному подходу, руб.	Не применялся

1.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта недвижимости в виде нежилого здания с кадастровым номером 76:23:010101:18660 общей площадью 962,3 кв. м и земельного участка площадью 1033 кв. м с кадастровым номером 76:23:030807:29, расположенных по адресу: г. Ярославль, ул. Свободы, дом 11/37 по состоянию на 01 марта 2024 года без учета НДС составляет округленно:

250 576 000 (двести пятьдесят миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей,

В том числе стоимость земельного участка площадью 1033 кв. м с кадастровым номером 76:23:030807:29

22 530 000 (двадцать два миллиона пятьсот тридцать тысяч) рублей.

Частнопрактикующий оценщик



А. И. Коптев

1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта оценки.
2. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, то есть приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование	Значение
Вид объекта оценки	Объект недвижимости в виде нежилого здания и земельного участка
Объект оценки	- Нежилое здание с кадастровым номером 76:23:010101:18660 общей площадью 962,3 кв. м, расположенное по адресу: город Ярославль, ул. Свободы, д.11/37; - Земельный участок, кадастровый номер 76:23:030807:29, адрес: г. Ярославль, ул. Свободы, дом 11/37; площадь 1033 кв.м.
Адрес места нахождения объекта оценки	г. Ярославль, ул. Свободы, д.11/37
Права на объект оценки (права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из его частей объекта оценки	<u>Земельный участок</u>: право собственности. Ограничения (обременения) прав: - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; - Запрещение регистрации. <u>Объект капитального строительства (нежилое здание)</u>: право собственности. Ограничения (обременения) прав: - Запрещение регистрации; - Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства
Предпосылки оценки	- предполагается гипотетическая сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - предполагаемое использование объекта – текущее использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Цель оценки	Определение рыночной без учета НДС
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для реализации имущества в процедуре банкротства. Иное использование результатов оценки не предусматривается
Рекомендуемый срок использования результата оценки	В течение шести месяцев со дня составления отчета
Дата оценки	01 марта 2024 года
Дата проведения осмотра	01 марта 2024 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы предоставлены в электронном виде на дату оценки
Срок проведения оценки	С 01 по 15 марта 2024 года
Заказчик	ООО «Икар» (ИНН 7627013805, ОГРН 1027601599585), 150507, Ярославская область, р-н Ярославский, п. Ивняки, зона База Нечерноземья Промышленная
Правообладатели (собственники)	ООО «Икар» (ИНН 7627013805, ОГРН 1027601599585), 150507, Ярославская область, р-н Ярославский, п. Ивняки, зона База Нечерноземья Промышленная

Задачи проведения оценки	• Аргументированно и однозначно доказать свое заключение о стоимости объекта; • Последовательно и логично изложить аналитический и расчетный материал; • Зафиксировать все важные моменты оценки, подтверждающие достоверность используемой информации и методологическую правильность расчетных методик; • Изложить содержание отчета в понятной специалистам форме с тем, чтобы при необходимости заказчик или другое лицо мог проверить расчеты и убедиться в их правильности.
Требования к проведению оценки	1.1. Оценка должна быть выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, заданием на оценку, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик, Заданием на оценку. 1.2. Оценщику необходимо провести осмотр и идентификацию основных оцениваемых активов. В процессе внешнего осмотра Оценщику необходимо: • удостовериться, что имущество физически присутствует путем его идентификации; в случае, если однозначная идентификация Объекта невозможна, то об этом необходимо отметить в Отчете; • произвести фотофиксацию объектов оценки; • обратить внимание: охраняется ли оцениваемое имущество; имеются ли средства противопожарной защиты и системы видео наблюдения. • осуществлена сверка параметров объектов недвижимости, указанных в технических и правоустанавливающих документах с данными, явившимися результатом осмотра; • осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку (сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку); • произвести сверку основных объектов с генпланом производственной площадки, при выявлении наличия на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого) должно быть указано какие конкретно объекты были выявлены. 1.3. При проведении оценки должны быть использованы затратный/сравнительный/доходный подходы оценки. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. 1.4. По результатам работы Оценщика Заказчику представляется Отчет в бумажном и электронном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности, а также настоящим техническим заданием.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Общие требования к отчёту об оценке	1.1. Отчет об оценке должен быть оформлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (со всеми изменениями на дату оценки), Федеральными стандартами оценки, Стандартами и правилами оценки, установленными СРО, в которой состоит оценщик, а также, в соответствии с настоящим Заданием на оценку. 1.2. В разделе НЭИ должен быть проведен анализ и сделаны выводы относительно перспектив по дальнейшему использованию оцениваемых активов: продолжение эксплуатации в рамках существующего имущественного комплекса или распродажа активов на рынке. 1.3. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.

	1.4. Документы, предоставляемые Собственником, должны быть оформлены надлежащим образом: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и скреплена печатью данного юридического лица постранично. В случае непредоставления Оценщику документов и информации, существенным образом влияющих на расчеты в рамках проведения оценки, факт отсутствия таких сведений, а также характер их влияния на итоговый результат оценки нужно указать в разделе «Особые допущения» в Отчете об оценке. 1.5. Согласно требованиям ФСО, в Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных телефонов, контактных лиц, в приложении приведены копии материалов (коммерческих предложений, объявлений и т.п.) и/или распечаток из сети Интернет. Информации должно быть достаточно для возможности проверки применяемых для расчета исходных данных.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже и в разделе 4. Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОТЧЕТА

Наименование	Значение
Заказчик	ООО «Икар»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН	7627013805
ОГРН	1027601599585
Дата присвоения ОГРН	18.11.2002 г.
Юридический адрес	150507, Ярославская область, р-н Ярославский, п. Ивняки, зона База Нечерноземья Промышленная
Место нахождения	150000, г. Ярославль, ул. Свободы д.11/37, офис 202

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Значение
Оценщик	Частнопрактикующий оценщик Коптев Алексей Игоревич
ИНН	290114628955
ЕГРИП	304290131700200
СНИЛС	051-712-522-22
Место нахождения (юридический адрес)	163000, г. Архангельск, ул. Касаткиной 5-1-149
Фактический/почтовый адрес	153000, г. Ярославль, ул. Л. Чайкиной 7-441
Телефон/факс, адрес электронной почты	+7 920 128 2886, e-mail: koalex2007@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» от 07 августа 2007 года, реестровый №602.
Номер и дата выдачи документа, получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439383 Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова выдан 20 июня 2002 года. «Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности» №026883-1 от 28 июля 2021 г. «Оценка недвижимости» действующий до 28 июля 2024 г.
Сведения о договоре страхования ответственности Оценщика за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	Договор страхования № 433-570-167722/23 от 21 ноября 2023 года, страховщик: СПАО «Ингосстрах», г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2, филиал в Ярославской области. Срок действия страхового полиса – с 28.11.2023 г. по 27.11.2024 г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 года

3.3. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

При проведении оценки оценщиком иные специалисты не привлекались.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения и осмотра имущества, при этом выявлено, что в Свидетельстве о государственной регистрации права серия 76-АА №802927 от «13» ноября 2008 г. указана площадь здания 962,3 кв.м, актуальная по состоянию на 2008 год. В 2014 году произведена полная реконструкция здания (в связи с ветхим состоянием здание было снесено и отстроено заново), после которой площадь здания увеличилась до 2 436,7 кв.м, что зафиксировано кадастровым инженером, указано в Техническом паспорте и принято к расчетам.
2. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно.
3. В процессе подготовки Отчета Исполнитель исходил из достоверности всей документации, письменной и устной информации по объекту оценки (включая обеспечение задолженности), предоставленной Заказчиком. В обязанности Исполнителя, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Также не проводилась аудиторская или иная проверка представленной информации, используемой в настоящем отчете, мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой.
4. Исполнителем был произведен осмотр оцениваемого имущества, входящего в состав объекта оценки. Исполнитель делает допущение, что собранной информации достаточно для проведения оценки.
5. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов основаны на информации, предоставленной Заказчиком. Копии технических и правоудостоверяющих документов представлены в электронном виде.
6. Ни в настоящем времени, ни в перспективе Оценщик не имеет заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости, как касательно оцениваемого имущества, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
7. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, были выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
8. Оценщик не несет ответственности за изменения рыночных условий и не берет на себя обязательств вносить в настоящий Отчет какие-либо изменения в связи с изменением рыночных условий после указанной в Отчете даты оценки.
9. Настоящий Отчет подготовлен исключительно в указанных в задании на оценку целях и не может быть использован в каких-либо иных целях. Ни сам Отчет, ни какая-либо его часть (включая любые выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, ссылки на Оценщика, ссылки на лицо, имеющее отношение к подготовке Отчета) не могут быть опубликованы без письменного согласия Оценщика.
10. Настоящие условия полностью отвечают положениям Договора на оценку и не могут быть изменены иначе, как по дополнительному соглашению сторон, оформленному надлежащим образом.
11. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, то есть приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.
12. Все расчеты были выполнены в табличном редакторе Microsoft Excel с использованием полной точности значений (если не указано иное). В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Требование о раскрытии объема и глубины проведенного исследования предполагает наличие в Отчете следующей информации:

При определении количественных и качественных параметров объекта оценки использованы документы, представленные Заказчиком (копии см. Приложение);

Осмотр объекта оценки произведен лично оценщиком и подтверждается выполненными фотографиями объекта.

Использованная в Отчете рыночная информация видится нам вполне надежной: ссылки на источники получения информации приведены во всех разделах Отчета. Копии документов, подтверждающих цены, представлены в Приложении.

При исследовании Объекта оценки и сегмента рынка недвижимости, к которому относится Объект оценки, в настоящем Отчете использованы следующие источники информации.

Источники информации:

	Законодательство
1	Федеральный закона РФ от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
2	Гражданский кодекс РФ (введенный в действие Федеральными законами: Часть первая от 30.11.1994г. № 51-ФЗ; Часть вторая от 26.01.1996г. № 14-ФЗ; Часть третья от 26.11.2001г. № 146-ФЗ).
3	Земельный кодекс РФ, введенный в действие федеральным законом № 137-ФЗ от 25.10.01г.
4	Федеральный закон «О введение в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 30.06.2003 г., 29.06.2004 г., 3.10.2004 г., 21.10.2004 г., 29.10.2004 г., 07.03.2005 г., 21.07.2005 г., 22.07.2005 г., 21.12.2005 г.)
5	Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. №122-ФЗ
	Действующие стандарты
6	ФСО №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»
7	ФСО №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
8	ФСО №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»
9	ФСО №9, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»
10	ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»
11	ФСО №10, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации

	(Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 328 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)»
12	Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15 августа 2008 г., Протокол №78 от 15 августа 2008 г. с изменениями и дополнениями от 19.10.2010 г., 16.11.2010 г., 16.12.2010 г., 18.02.2011 г., 23.10.2014 г., 09.07.2015 г., 21.04.2016 г., 06.09.2016 г.
	Монографии, справочники
13	М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.
14	Афанасьева Н.Н., Левин М.Г. Оценка объектов специализированной недвижимости. Системный подход: Монография. – Кострома, 2004
15	Грибовский С. В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. Санкт-Петербург, 1997. - 172 с.
16	Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер 2001. - 336 с. – (Серия «Учебники для вузов»).
17	Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. - 560с.
18	Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003г
19	Справочник оценщика машин и оборудования. Издание первое. 2015г. Лейфер Л. А.»
20	Справочник оценщика недвижимости. Издание третье. 2016г. Лейфер Л. А.» Том 1, Часть 1, 2
21	«Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО№1 и п.30 ФСО №7» Часть 1
22	А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев Практика оценки стоимости машин и оборудования. М.: Финансы и статистика, 2005. – 272с.
23	А.П. Ковалев, А.А. Беленичева Особенности оценки сильно изношенных машин и оборудования «Оценочная деятельность» №2/2008
24	М.А. Федотова Основы оценки стоимости машин и оборудования. М.: Финансы и статистика, 2006. – 288с.
25	А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов и др. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. Москва, 2003. - 488 с.
26	В.П. Антонов, Е.В. Антонова, С.К. Шамышев, Р.Г. Шаулова. Оценка стоимости машин и оборудования. – Москва, 2005. - 254 с. – (Ассоциация «Русская оценка»).
27	Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие под ред. Рутгайзера В. – М.: Дело, 1998. – 240с.
28	Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие / М.: Финстат информ, 1997.
29	Королев И.В. Введение в оценку машин и оборудования: Учебно-методическое пособие. – М.: Институт профессиональной оценки, 2001.
30	Вовк А.С. Об оценке стоимости машин и оборудования для целей залога Регистр оценщиков 2010-2 стр.22-26
31	Ковалев А., Игонин В., Функциональное устаревание машин и оборудования: как учесть его при оценке //Оценочная деятельность, №1, 2011, стр. 82-85
	Информация с сайтов сети Интернет
32	http://www.economy.gov.ru
33	www.kommersant.ru
33	www.adm.yar.ru (Администрация Ярославской области)
34	http://yar.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/yar/resources/
35	https://portal.rosreestr.ru
36	http://www.mojgorod.ru/jaroslav_obl/ljubim/index.html
37	www.avito.ru

Объем и глубина исследования соответствуют критериям достаточности и достоверности для обоснованного заключения о величине стоимости Объекта оценки.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Наименование объекта	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Реквизиты документа
Земельный участок, кадастровый номер 76:23:030807:29, адрес: г. Ярославль, ул. Свободы, дом 11/37; площадь 1033 кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ КУВИ-001/2023-270194516 от 30.11.2023 г.
	Инвентаризационная опись	№1 от 12.02.2024 г.
Нежилое здание с кадастровым номером 76:23:010101:18660 общей площадью 962,3 кв. м, расположенное по адресу: город Ярославль, ул. Свободы, д.11/37	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ КУВИ-001/2023-270194516 от 30.11.2023 г.
	Технический паспорт	Инв. 2016 от 14.02.2018 г.
	Инвентаризационная опись	№1 от 12.02.2024 г.

Иные правоустанавливающие документы и техническая документация не предоставлена.

Собственником не представлены данные о балансовой / остаточной стоимости, актуальные на дату оценки.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

7.1. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проведена, и Отчет выполнен в соответствии с теми федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, которые регулируют проведение оценок по рассматриваемому виду стоимости.

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объекта являются:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»,

установленные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки".

- ФСО №9, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»;
- ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» - в положениях, не противоречащих ФСО №9;
- ФСО №10, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 328 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)» - в положениях, не противоречащих ФСО №9.

7.2. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СРО

Отчет об оценке составлен с соблюдением стандартов, утвержденных саморегулируемой организацией - Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»: Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15 августа 2008 г., Протокол №78 от 15 августа 2008 г. с изменениями и дополнениями от 19.10.2010 г., 16.11.2010 г., 16.12.2010 г., 18.02.2011 г., 23.10.2014 г., 09.07.2015 г., 21.04.2016 г., 06.09.2016 г.

8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

В данном разделе Оценщиком выявлены и обоснованы состав и характер факторов, обусловленных местоположением объекта оценки и влияющих на его стоимость.

8.1.1. Краткая характеристика региона

Ярославская область входит в Центральный экономический район и является высоко индустриальной частью России. Относится к регионам – донорам.

Ярославская область расположена в северной половине Европейской части России, граничит с Московской, Владимирской, Вологодской, Костромской, Ивановской и Тверской областями.

Ярославль является крупным быстроразвивающимся административным и деловым центром на северо-востоке от Москвы.

Расстояние от Ярославля:

- до Москвы составляет 280 км
- до Санкт-Петербурга – 850 км
- до Нижнего Новгорода – 330 км

Ярославская область создана в 1936 году.

Административный центр – город Ярославль - основан в 1010 году князем Ярославом Мудрым.



В области 100 муниципальных образований, в их числе 3 городских округа и 17 муниципальных районов, 11 городских поселений, 69 сельских поселений.

Административно-территориальное деление:

- 17 районов
- 11 городов, в т.ч. 6 областного подчинения
- 6 внутригородских районов г. Ярославля
- 13 поселков городского типа
- 6025 сельских населенных пунктов

Территория области занимает 36,4 тыс. кв.км.

Численность населения - 1,312 млн. человек. В Ярославле проживает 603 тыс. человек. 80% населения проживает в городах.

Ярославская область с давних времен являлась центром экономического развития России. В 17 веке Ярославль стал вторым по величине городом страны. Юный царь Петр строил здесь на берегу Плещеева озера свою «потешную флотилию», явившуюся родоначальницей русского флота. В этом же веке основана

одна из крупнейших для того времени полотняная мануфактура (ныне комбинат «Красный перекоп»). Сложившиеся традиции первенства сохраняются и по сей день. Ярославль – родина первого в России трамвая, первого в мире синтетического каучука, в Переславле-Залесском в 30-е годы 20 столетия вступила в строй первая в России фабрика киноплёнки.

Ярославская область сегодня – это регион с богатейшим промышленным и научным потенциалом.

По экономическому потенциалу область стабильно входит в тройку лидеров среди регионов Центрального федерального округа Российской Федерации, уступая только Москве и Московской области.

По объёму промышленного производства на душу населения среди регионов ЦФО область занимает 2 место.

Транспортная инфраструктура

Транспортная система региона имеет российское и международное значение, объединяет железнодорожные, автомобильные, водные, воздушные и трубопроводные транспортные потоки, обеспечивая возможность смешанных перевозок. Ярославль – крупный транспортный узел Европейской части России, расположен на международных магистралях, которые связывают Москву с другим и городами севера и востока России.

Преимущество области заключается в высокой развитости внутренних путей сообщения и дорожной сети по сравнению с большинством близлежащих соседних областей.

Железнодорожный транспорт

По территории области проходит Северная железнодорожная ветвь транссибирской магистрали.

Ярославль имеет прямое железнодорожное сообщение с Москвой, Санкт-Петербургом, Архангельском, Воркутой, Нижним Новгородом, городам и Урала, Сибири и Дальнего Востока. Протяженность магистральной линии железных дорог в области – 696 км (из них электрифицированы 408 км).

Автодороги

По территории региона проходят федеральные автодороги Москва-Архангельск, Ярославль-Кострома.

Ярославская область имеет выход на северо-западное направление Вологда-Череповец и далее до Санкт-Петербурга, Карелии, на северное направление до Архангельска, на северо-восточный сегмент кольца вокруг Москвы (Владимир, Кострома, Тутаев, Рыбинск и Углич), на юго-западное направление через Москву.

В Ярославле в 2006 году введен в эксплуатацию второй мост через Волгу.

Воздушный транспорт

Ключевым звеном создаваемого в регионе интермодального транспортного комплекса является расположенный в 18 км от Ярославля международный аэропорт «Туношна» (первая категория ИКАО). Он может принимать воздушные суда класса «ИЛ-76», «ТУ-154», «А Н-12», «ЯК-42» и ниже, способен отправлять до 150 пассажиров в час, ежедневно принимать 15-17 самолетов в сутки, отправлять 150 тонн разнообразных грузов.

В октябре 2006 года начались регулярные рейсы авиатакси компании Dexter по маршруту «Москва-Ярославль». Возможности аэропорта позволяют разгрузить аэропорты Москвы, организовать доставку грузов воздухом из соседних областей – Вологодской, Костромской, Ивановской, Тверской.

Водный транспорт

Единая глубоководная сеть европейской части России позволяет отправлять грузы в регионы Балтийского, Белого, Каспийского, Азовского, Черного, Средиземного морей. Река Волга с системой каналов позволяет судам без перевалки доставлять грузы в Москву, Санкт-Петербург, Архангельск, Астрахань, Ростов-на-Дону, Пермь.

Климатические условия обеспечивают судоходство в течение 200-220 суток в году, эксплуатационная длина внутренних водных судоходных путей – 789 км, гарантированные глубины судовых ходов – 4 метра. На территории области функционируют три речных порта (в Ярославле, Рыбинске, Угличе).

Трубопроводный транспорт

Через область проходят транзитные магистральные газопроводы: «Ухта - Торжок», «Грязовец — Москва», «Нижний Новгород - Ярославль - Череповец», «Починки - Ярославль», магистральный нефтепровод «Ярославль - Кириши» Балтийской трубопроводной системы.

Экономика

Ярославская область является экономически развитым регионом России, занимая по многим параметрам социально-экономического развития ведущие места в Центральной России.

Регион исторически позиционируется как важный узловой центр транспортно-распределительной и торговой зон на северо-востоке Европейской России. В стратегической перспективе Ярославская область стремится стать межрегиональным центром Верхневолжья для близлежащих регионов (Ивановской, Костромской и Вологодской областей).

Преимущество Ярославской области – сбалансированность структуры ее народного хозяйства, а также наличие «производств-стабилизаторов» (нефтепереработка и нефтехимия, машиностроение, резинотехническая и лакокрасочная промышленность).

Промышленность

В решении экономических и социальных задач развития экономики Ярославской области промышленный сектор играет важную роль. На его долю приходится около 40 процентов валового регионального продукта экономики области и около 30 процентов численности, занятых в экономике области. Организациями промышленных видов деятельности отгружается около 70% объемов товаров и услуг, отгружаемых крупными и средними предприятиями области. В структуре отгруженной продукции преобладает доля обрабатывающих производств, среди которых наиболее развитыми отраслями являются – машиностроение, нефтехимия, пищевая и легкая промышленность.

В объеме валового регионального продукта доля промышленности составляет около 50% (по России – 38%).

Ярославская область – крупный промышленный регион России. Всего в области насчитывается 5573 крупных и средних организаций (без учета организаций численностью менее 15 чел.), из них 1382 относится к промышленному производству. Основные отрасли: машиностроение, химическая и нефтехимическая, пищевая промышленности.

Специализация машиностроения отличается большим разнообразием. Это автомобильные и авиационные двигатели, суда различного класса и назначения, электротехническая продукция, приборостроение, станки и инструменты, дорожная и грузоподъемная техника, полиграфическое оборудование и многое другое. На предприятиях нефтехимии выпускаются: нефтепродукты, шины, технический углерод, лакокрасочные и упаковочные материалы, изделия из пластмассы и резинотехнические изделия, химико-фотографическая и другая продукция.

Состав пищевой, как и других отраслей, разнообразен, это: переработка зерна, молока и мяса, производство сыра, макарон, пива, сигарет, ликероводочной, кондитерской продукции, овощные, мясные и молочные консервы. Легкая промышленность представлена производством льняных и хлопковых тканей и пряжи, кожи, валенок и обуви, рабочей одежды, шубных изделий из натурального меха, фарфорофаянсовой посуды, кружевных и вышитых тканей.

В области имеется сеть предприятий по производству строительных и отделочных материалов: кирпича, сборного железобетона, теплоизоляционных кровельных материалов, керамзита, плитки тротуарной, бордюрного камня и др. К лесной и деревообрабатывающей отрасли относятся лесохолосты, предприятия по производству пиломатериалов и мебели.

Промышленный комплекс Ярославской области опирается на мощный научно-технический потенциал, использует имеющиеся ресурсы и огромный опыт производства уникальной продукции, стремится к созданию конкурентоспособного инновационного продукта на уровне лучших мировых образцов.

Источник: <http://www.adm.yar.ru>

8.1.2. Локальное месторасположение объекта

Объект оценки расположен в пределах Кировского муниципального района города Ярославля, в пределах административно-культурного и исторического центра города.

Ярославль — город в России, административный центр Ярославской области. Население — 570 824 чел. (2023). Ярославль — третий по численности населения город Центрального федерального округа Российской Федерации. Город является транспортным узлом, из которого расходятся железнодорожные линии и автодороги в направлении Москвы, Вологды, Рыбинска, Костромы, Иванова и Кирова. В Ярославле действуют также речной порт и аэропорт. Площадь города составляет 205 км².

Ярославль — один из старейших русских городов, основанный в XI веке и достигший своего расцвета в XVII веке; в 2010 году город отметил своё тысячелетие. День города в Ярославле обычно отмечается в последнюю субботу мая (в 2010 году в связи с тысячелетием города празднование проводилось с 10 по 12 сентября). Исторический центр города, расположенный у слияния рек Волги и Которосли, является объектом Всемирного наследия ЮНЕСКО.

В административном отношении Ярославль — центр не только области, но и Ярославского района, в который не входит. Обладает статусом города областного значения и образует городской округ город Ярославль с единственным населённым пунктом в его составе.

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 городу присвоено звание «Город трудовой доблести». Один из крупнейших городов в европейской части России. Имеет статус города «Золотого кольца» — известного туристического маршрута по древним городам Владимирского княжества.

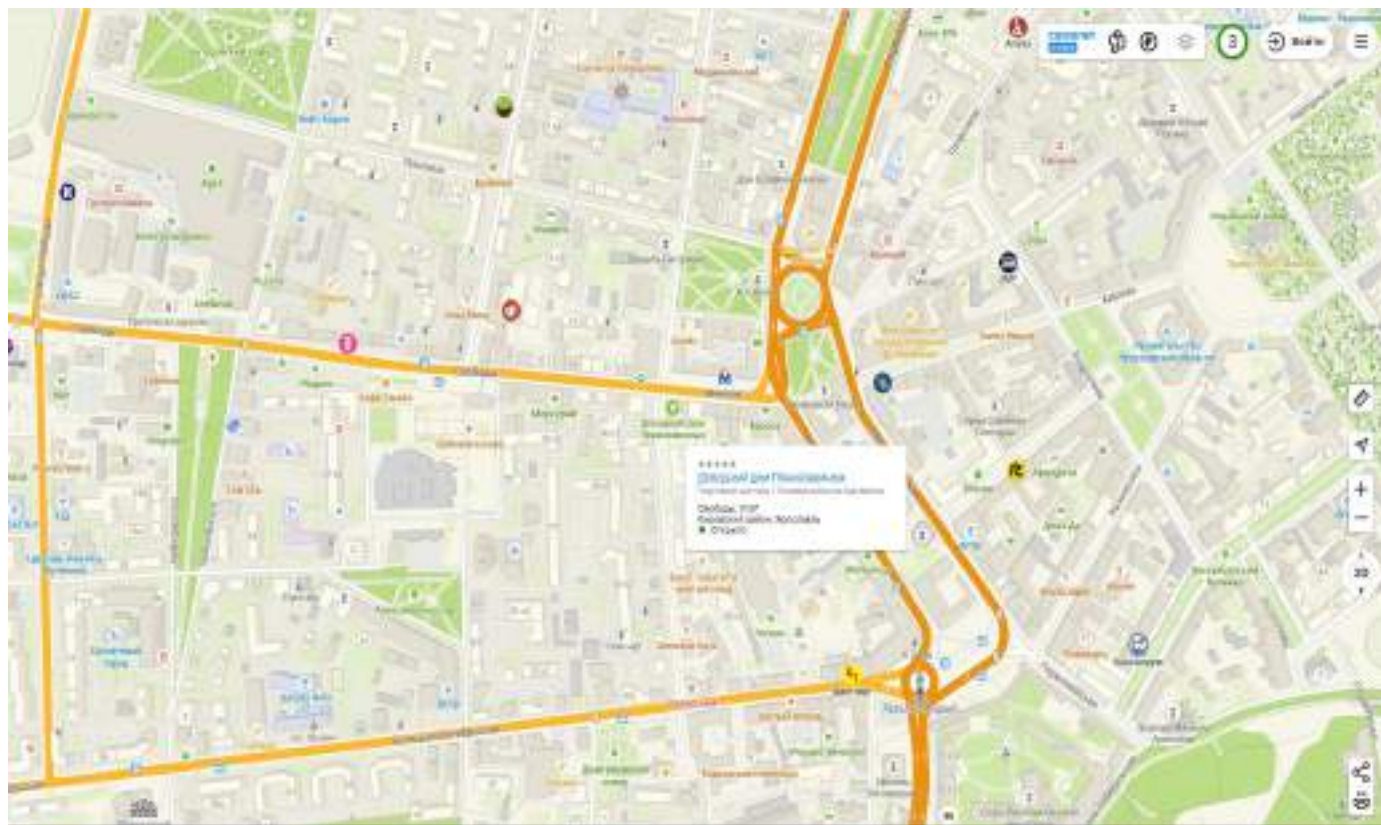
Кировский район

Этот район является историческим и деловым центром города. Именно на его территории сосредоточены главные культурные и исторические памятники города. Все они сохранились с древности до наших времен.

На территории района расположились городская администрация, мэрия, органы исполнительной власти, банки, учебные учреждения.

Социальная инфраструктура развита хорошо: торговые центры, офисные здания, культурные и развлекательные учреждения.

Объект расположен на перекрестке улиц Собинова и Свободы в шаговой доступности от исторической части города.



Местоположение объекта на карте города

8.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе оценки:

1. Оценщик провел осмотр и идентификацию основных оцениваемых активов.
2. Оценщик осуществил сбор и анализ правоустанавливающих и право подтверждающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объектов, используемые в дальнейших расчетах.

В процессе внешнего осмотра Оценщик:

- удостоверился, что оцениваемое имущество физически присутствует путем его идентификации;
- произвел фотофиксацию объектов оценки.

8.2.1. Имущественные права на объект оценки

Объекты оценки принадлежат на праве собственности правообладателю ООО "ИКАР"; ИНН: 7627013805; ОГРН: 1027601599585.

8.2.2. Анализ правоустанавливающих документов и документов БТИ

В соответствии с ФСО-9 «Оценка для целей залога» под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

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

Право собственности подтверждается следующими документами:

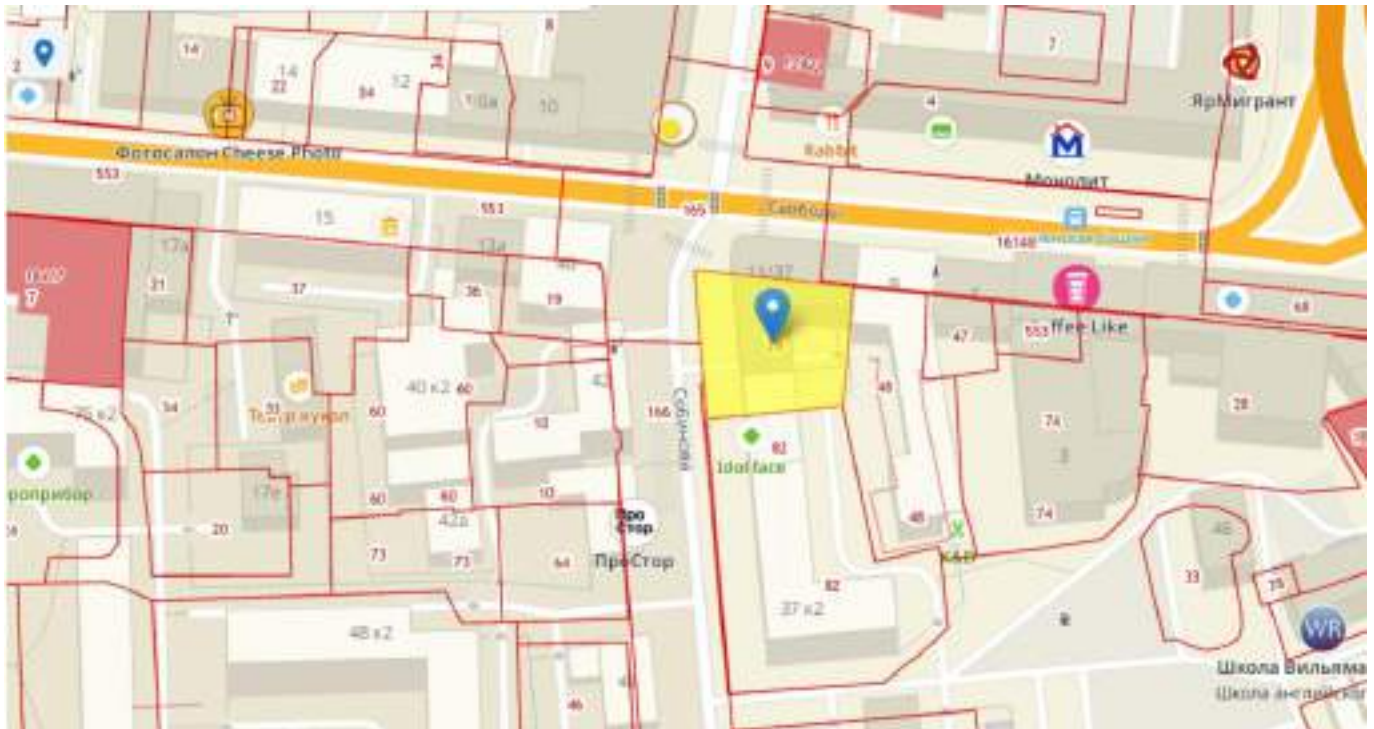
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-270194516 от 30.11.2023 г.

8.2.3. Описание объектов оценки

Описание объекта оценки произведено на основании предоставленных документов, а также на основании визуального осмотра.

Объект оценки	Земельный участок
Местоположение земельного участка	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Свободы, д.11/37
Вид права	Собственность
Собственник	ООО «Икар» ИНН 7627013805
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	1 033
Кадастровый № земельного участка	76:23:030807:29
Кадастровая стоимость основного земельного участка (данные сайта https://pkk.rosreestr.ru)	7 842 835,57
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	7 749,84
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное назначение (использование)	Для эксплуатации нежилого здания
Форма земельного участка	Близкая к прямоугольной
Топография участка	Рельеф участка ровный, спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Вся инженерная инфраструктура доступна
Наличие ограждения	Нет
Наличие благоустройства	Подъезд к участку - с асфальтированными подъездными путями

Наличие строений, сооружений, других улучшений	Нежилое здание
Транспортная доступность	Хорошая
Экологическая обстановка	В экологическом отношении из окружающей среды не выделяется



Земельный участок 76:23:030807:29 на кадастровой карте

Объект оценки	Нежилое здание
Функциональные и объемно-параметрические характеристики оцениваемого здания	
Инвентарный номер	216
Назначение объекта недвижимости	Офисно-торговое
Год постройки	1868 г.
Год реконструкции (капитального ремонта)	2014 г.
Этажность	3
Объем, куб. м	9815
Общая площадь по данным Свидетельства о государственной регистрации права, м²	962,3
Общая площадь по данным Технического паспорта, м²	2 436,7
Выводы	В Свидетельстве о государственной регистрации права серия 76-АА №802927 от «13» ноября 2008г. указана площадь здания 962,3 кв.м, актуальная по состоянию на 2008 год. В 2014 году произведена полная реконструкция здания (в связи с ветхим состоянием здание было снесено и отстроено заново), после которой площадь здания увеличилась до 2 436,7 кв.м, что зафиксировано кадастровым инженером и указано в Техническом паспорте.
Площадь к оценке, кв.м	2 436,7

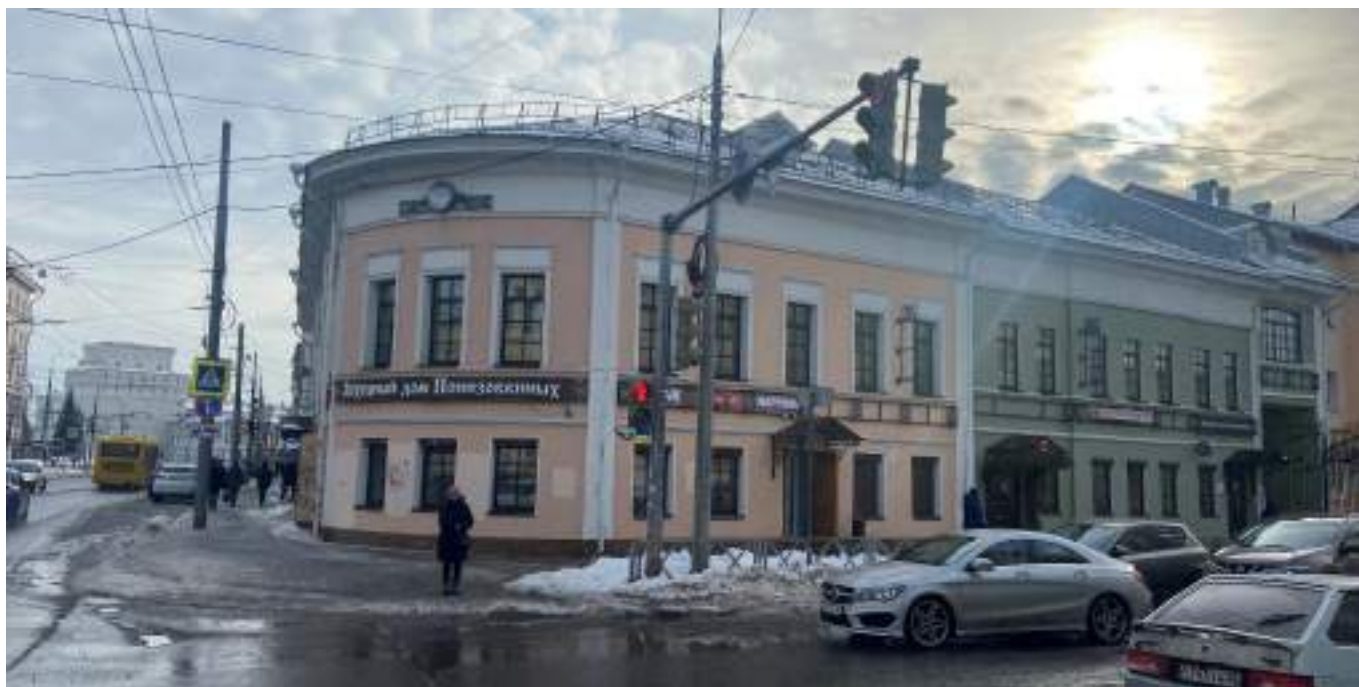
Конструктивные характеристики объекта оценки			
Конструктивные элементы		Материал	Состояние
Фундаменты		Железобетонный монолитный	Хорошее
Стены		Кирпичные	Хорошее
Перегородки		Кирпичные, гипсокартонные, остекленные	Хорошее
Перекрытия		Чердачное – деревянное утепленное	Хорошее
		Междуэтажное – железобетонное	
		Подвальное - железобетонное	
Крыша		Металлическая	Хорошее
Полы		Бетон, плитка	Хорошее
Проемы		Оконные – 2 створных переплета Дверные – филенчатые и остекленные	Хорошее
Внутренняя отделка		Оштукатурено, окрашено, облицовано	Хорошее
Наружная отделка		Оштукатурено, окрашено	
Коммуникационные характеристики объекта оценки			
Электроснабжение	Центральное	Канализация	Центральная
Теплоснабжение	Центральное	Газификация	-
Водоснабжение	Центральное	Вентиляция	Естественная и побудительная
Телефон	Есть	Прочее	Карнизы
Экспликация помещений			
Этаж	№ помещения		Площадь, кв.м
1	Всего, кв. м		573,2
	1	тамбур	1,0
	10	эл. щитовая	5,2
	13	тамбур	4,3
	14	вент. шахта	1,6
	15	лестничная клетка	19,4
	21	тамбур	0,9
	24	лестница	9,9
	34	тамбур	4,5
	36	лестничная клетка	15,8
	Арендопригодная площадь, кв. м		510,6
2	Всего, кв. м		631,9
	6	эл. щитовая	1,9
	7	лестничная клетка	19,4
	9	вент. камера	30,3
	20	лестничная клетка	15,8
	25	лестница	8,1
	27	узел воздухозабора	4,1
	Арендопригодная площадь, кв. м		552,3
3	Всего, кв. м		631,2
	7	эл. щитовая	1,6
	10	лестничная клетка	19,1
	17	вент. камера	19,2
	18	вент. камера	12,6
	22	лестничная клетка	15,8
	27	лестница	7,9

35	узел воздухозабора	2,2
	Арендопригодная площадь, кв. м	552,8
	Общая площадь, кв. м	2436,7
	Арендопригодная площадь, кв. м	2160

Фотографии объекта оценки



Вид здания со стороны ул. Свободы



Вид здания со стороны ул. Собинова



Вид здания со двора



Входные группы



Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа



Помещения 2-го этажа



Помещения 2-го этажа



Помещения 2-го этажа



Помещения 3-го этажа



Помещения 3-го этажа



Помещения 3-го этажа



Помещения подвала



Помещения подвала



Помещения подвала

8.2.4. Описание технического состояния объектов оценки

При оценке технического состояния объекта Оценщик провел экспертную оценку на основании проведенного визуального обследования и в соответствии со шкалой экспертной оценки технического состояния сооружений.

Шкала экспертной оценки технического состояния

Оценка общего физического состояния объекта	Характеристика внутренней отделки объекта
новое, отличное	Повреждений и деформаций нет: отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов
хорошее	Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента: повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет; имеются местами следы различных ремонтов
удовлетворительное, среднее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
неудовлетворительное, ветхое	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта: имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей; большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали

Источник: Аналитический сборник. Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости. Часть 3. Объекты офисного, торгового и производственно-складского назначения города с численностью населения от 250 тыс. человек до 1 млн. человек. 2015 г. ПЦР

Здание вновь отстроено в 2014 году взамен пришедшего в аварийное состояние жилого здания 1868 года.

В процессе осмотра выявлено: физическое состояние здания – хорошее, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента: повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет; имеются местами незначительные следы влаги в местах расположения трубопроводов и под мансардной кровлей.

8.2.5. Основные выводы по разделу

Объект оценки – нежилое здание расположено в историческом и деловом центре города на земельном участке площадь. 1033 кв. м, где сосредоточены главные культурные и исторические памятники города.

Местоположение объекта оценки характеризуется как перспективное.

При реконструкции здания, законченной в 2014 году в соответствии с проектной документацией появилось расхождение общей площади:

- по данным Свидетельства о государственной регистрации права от 13 ноября 2008 года 76-АА 802927 на Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, мансардный этаж (подземных этажей - 1), общая площадь 962,3 кв.м, лит. АА1 (в том числе без разрешения перепланировано 611,2 кв.м, переустроено 508,7 кв.м), адрес объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Свободы, д.11/37. Условный номер: 76-76-01/122/2008-459; данным Росреестра (Кадастровый номер 76:23:010101:18660);
- по данным Технического паспорта от 14.02.2018 г. на Нежилое строение. Адрес (месторасположение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Свободы, д.11/37 общая площадь составляет 2436,7 кв. м.

Техническое состояние оцениваемого объекта в целом оценивается как хорошее, удовлетворяющее всем современным требованиям.

Перспективы по дальнейшему использованию оцениваемых активов: продолжение эксплуатации.

9. ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Последовательность проведения оценки установлена ФСО №1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», и заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

При определении стоимости в рамках процедуры банкротства определяется рыночная стоимость.

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение.

Смысл и назначение данной главы Отчета состоит в том, чтобы проанализировать факторы рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину рассчитываемой стоимости. Основные направления анализа рыночной ситуации включают краткий обзор общеэкономической ситуации в стране, в регионе и отраслях потребителей.

10.1. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В ЭКОНОМИКЕ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономический строй страны, макроэкономические показатели и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Так выявляется перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

10.1.1. О текущей ситуации в экономике России. Итоги 2023 года

1. По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

2. Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%. Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

3. Объём строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

4. Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%. По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

5. В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

6. Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).

Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

7. Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

8. Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).

За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г.

Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

10.1.2. Социально-экономическое положение Ярославской области за 2023 год

Основные социально-экономические показатели

Индексы производства

Индекс промышленного производства в 2023 году по сравнению с 2022 составил 106.2 процента, в декабре 2023 по сравнению с декабрем 2022 – 87.3 процента.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2023 году по сравнению с 2022 составил 88.9 процента, в декабре 2023 по сравнению с декабрем 2022 – 91.3 процента.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2023 году по сравнению с 2022 составил 107.3 процента, в декабре 2023 по сравнению с декабрем 2022 – 84.8 процента.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в 2023 году по сравнению с 2022 составил 99.6 процента, в декабре 2023 по сравнению с декабрем 2022 – 109.1 процента.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в 2023 году по сравнению с 2022 составил 95.6 процента, в декабре 2023 по сравнению с декабрем 2022 – 124.7 процента.

Сельское хозяйство

Объём производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий в 2023 году в фактически действующих ценах, по предварительной оценке, составил 61.3 млрд рублей, в том числе продукции растениеводства – 22.2 млрд рублей (36% от общего объема производства продукции сельского хозяйства), продукции животноводства – 39.1 млрд рублей (64%).

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в целом по Ярославской области в 2023 году к уровню 2022 составил 105.0 процента в сопоставимой оценке, продукции растениеводства – 105.9 процента, продукции животноводства – 104.6 процента.

Животноводство. На конец декабря 2023 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, имелось 112.6 тысяч голов крупного рогатого скота (100.0% к аналогичной дате 2022), из них коров – 51.9 тысяч голов (101.2%). Поголовье овец и коз составило 26.6 тысяч голов (90.7% к аналогичной дате 2022), птицы – 12767.1 тыс. голов (89.0%).

В структуре поголовья скота и птицы на сельскохозяйственные организации приходилось: крупного рогатого скота – 86.8 процента, овец и коз – 51.8, птицы – 97.4 процента. В сельскохозяйственных организациях в декабре 2023 года по сравнению с соответствующим периодом 2022 доля поголовья крупного рогатого скота увеличилась на 0.6 процентного пункта; овец и коз, а также птицы – уменьшилась на 1.5 и 0.5 процентных пунктов соответственно.

В хозяйствах всех категорий в 2023 году по сравнению с 2022 увеличилось производство основных видов продукции животноводства.

В сельскохозяйственных организациях в 2023 году по сравнению с 2022 увеличилось производство молока на 10.9 процента, скота и птицы на убой (в живом весе) – на 5.4, яиц – на 2.8 процента.

В сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в 2023 году по сравнению с 2022 отмечалось увеличение удельного веса производства овец и коз и снижение доли производства крупного рогатого скота.

В 2023 году в сельскохозяйственных организациях (без учета микропредприятий) средний надой молока в расчете на одну корову молочного стада составил 8709 килограммов против 8309 килограммов в 2022, средняя яйценоскость кур-несушек составила 302 штуки яиц против 289 штук яиц годом ранее.

В сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) на 1 января 2024 года обеспеченность скота кормами всех видов в расчете на одну условную голову скота составила 15.0 центнера кормовых единиц (на 88.5% больше по сравнению с соответствующей датой 2023).

Сельскохозяйственные организации в 2023 году по сравнению с 2022 увеличили продажу картофеля – на 37.1 процента, молока – на 14.2, овощей открытого и закрытого грунта – на 7.5, скота и птицы (в живом весе) – на 7.2, зерна злаковых и зернобобовых культур – на 2.0, куриных яиц – на 0.5 процента.

Строительство. На объектах, включенных в федеральную адресную инвестиционную программу, по которым должно осуществляться финансирование из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, использование инвестиций за 2023 год составило 3299.7 млн рублей, или 81.6 процента от объема, предусмотренного на 2023 год.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2023 году составил 121620.1 млн рублей, или 143.8 процента (в сопоставимых ценах) к уровню 2022, в декабре 2023 – 13556.4 млн рублей, или 93.5 процента к соответствующему периоду предыдущего года.

Из числа введенных в действие в 2023 году зданий 96.5 процента составляют здания жилого назначения.

Ввод в действие производственных мощностей и объектов

В 2023 году введены в эксплуатацию:

- помещения для крупного рогатого скота на 2.5 тыс. мест;
- хранилища для картофеля, овощей и фруктов в сельском хозяйстве на 8.8 тыс. тонн единовременного хранения;
- хранилище для картофеля, овощей и фруктов для организаций торговли на 2.5 тыс. тонн единовременного хранения;
- здание с площадками по выращиванию аквакультур (товарной рыбы) производительностью 0.1 тыс. тонн;
- газоналивная эстакада по каталитическому реформированию сырья на 589.3 тыс. тонн;
- производственный корпус по фасовке красок на 7.0 тыс. тонн (за счёт реконструкции);
- производственно-складское здание производства пластиковой тары для упаковки на 305.8 млн штук;
- производственное предприятие по изготовлению товарного бетона 20.0 м³ в час;

- производство дизелей и дизель-генераторов мощностью 1.5 тыс. лошадиных сил;
- тепловая электростанция мощностью 0.5 МВт;
- водопроводные сети к производственным объектам протяженностью 6.8 км;
- 3 артезианские скважины;
- 2 станции технического обслуживания легковых автомобилей;
- 2 станции технического обслуживания грузовых автомобилей;
- 1 автозаправочная станция;
- железнодорожные пути к производственным объектам протяженностью 0.4 км;
- 1 насосная станция на магистральных нефтепроводах и нефтепродуктопроводах;
- автомобильная дорога общего пользования щебеночная и гравийная протяженностью 0.4 км;
- зерносклад механизированный на 5.0 тыс. тонн единовременного хранения;
- мост 41.3 метра (за счёт реконструкции);
- общетоварные склады площадью 30.9 тыс.м2 общей площади;
- 1 антенно-мачтовое сооружение для сотовой связи;
- 7 капитальных гаражей на 96 машиномест;
- предприятия общественного питания на 79 посадочных мест;
- торговые предприятия торговой площадью 20.2 тыс. м2.

Жилищное строительство

В 2023 году общая площадь введенного жилья составила 953.8 тыс. кв. метров, или 119.8 процента к уровню 2022. Построено 12620 квартир. Населением за счёт собственных и привлеченных средств введено 522.6 тыс. кв. метров, или 104.2 процента к уровню 2022.

Ввод в действие объектов социальной сферы

В 2023 году введены в эксплуатацию:

- торгово-развлекательный центр с увеличением площади на 72.0 м2 (за счёт реконструкции);
- 5 гостиниц на 335 мест;
- 1 дошкольная образовательная организация на 280 мест;
- 4 общеобразовательные организации на 1535 мест;
- 1 больничная организация на 266 коек;
- 2 амбулаторно-поликлинические организации на 539 посещений в смену;
- 1 дом-интернат для ветеранов труда на 128 мест;
- 2 учреждения культуры клубного типа на 400 мест;
- 1 музей;
- 1 плавательный бассейн с площадью зеркала воды 402.4 м2;
- 3 физкультурно-оздоровительных комплекса;
- 1 культовое сооружение;
- 2 комбината бытового обслуживания населения и дома быта на 29 рабочих мест;
- 1 салон красоты (парикмахерская) на 15 посадочных мест;
- 1 пожарное депо;
- водопроводные сети протяженностью 0.3 км;
- тепловые сети протяженностью 1.4 км.

Транспорт В 2023 году грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, включая индивидуальных предпринимателей, осуществляющих перевозки грузов на коммерческой основе, составил 1710.2 млн тонно-километров, перевозка грузов – 7664.0 тыс. тонн.

Рынок товаров и услуг Розничная торговля

Оборот розничной торговли в 2023 году составил 355779.1 млн рублей, или 104.2 процента (в сопоставимых ценах) к 2022, в декабре 2023 – 34710.2 млн рублей, или 106.7 процента к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2023 году оборот розничной торговли на 98.7 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных

рынков и ярмарок составила 1.3 процента (в 2022 – 98.4% и 1.6% соответственно); в декабре 2023 – 98.7 процента и 1.3 процента (в декабре 2022 – 98.6% и 1.4% соответственно).

В 2023 году в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий, составил 50.6 процента, непродовольственных товаров – 49.4 процента (в 2022 – 51.0% и 49.0% соответственно); в декабре 2023 – 51.9 процента и 48.1 процента (в декабре 2022 – по 50.0%).

Рестораны, кафе, бары. Оборót общественного питания в 2023 году составил 17225.2 млн рублей, или 92.7 процента (в сопоставимых ценах) к 2022, в декабре 2023 – 1583.0 млн рублей, или 89.0 процента к соответствующему периоду предыдущего года.

Рынок платных услуг населению

В 2023 году, по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 87839.0 млн рублей, в декабре 2023 – на 8216.4 млн рублей.

В структуре объема платных услуг населению в 2023 году преобладали коммунальные, жилищные, телекоммуникационные, медицинские, бытовые и транспортные услуги. На их долю в целом приходилось 79.4 процента в общем объеме.

В структуре объема бытовых услуг 2023 году преобладали услуги по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования; услуги по ремонту и строительству жилья и других построек; парикмахерские и косметические; ритуальные услуги, занимая суммарно 84.8 процента в общем объеме.

Оптовая торговля. В 2023 году оборót оптовой торговли составил 673373.9 млн рублей, или 112.2 процента (в сопоставимых ценах) к 2022, в декабре 2023 – 64418.2 млн рублей, или 110.5 процента к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2023 году оборót оптовой торговли на 81.3 процента формировался организациями оптовой торговли (в 2022 – на 80.5%), оборót которых составил 547138.3 млн рублей, или 113.3 процента (в сопоставимых ценах) к 2022.

Характеристика хозяйствующих субъектов. На 1 января 2024 года из 31064 организаций Ярославской области, учтённых органами государственной статистики, 30526 организаций являются юридическими лицами, 538 – филиалами, представительствами юридических лиц или другими организациями без прав юридического лица.

В 2023 году зарегистрировано 1294 организации против 2170 организаций в 2022.

Официально ликвидировано 2239 организаций (в 2022 – 2919).

Индексы потребительских цен

В декабре 2023 года индекс потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу составил 100.9 процента, в том числе на продовольственные товары – 101.5, непродовольственные товары – 100.5, услуги – 100.5 процента.

В декабре 2023 года по отношению к предыдущему месяцу индекс цен на продовольственные товары, включая алкогольные напитки, составил 101.5 процента (в декабре 2022 г. – 100.1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, используемого для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, по Ярославской области на конец декабря 2023 года составила 5221.84 рубля в расчете на месяц и выросла по сравнению с предыдущим месяцем на 0.7 процента (в декабре 2022 – на 1.5%).

Индекс цен на непродовольственные товары в декабре 2023 года составил 100.5 процента (в декабре 2022 – 99.6%).

Индекс цен на услуги в декабре 2023 года составил 100.5 процента (в декабре 2022 – 103.1%).

В IV квартале 2023 года по сравнению с III кварталом 2023 индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101.0 и 103.1 процента.

Цены производителей. Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2023 года, относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99.9 процента, в том числе

индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 100.0, обрабатывающих производств – 99.9, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 100.0, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100.0 процента.

В ноябре 2023 года индекс цен приобретения зерна перерабатывающими организациями области составил по отношению к предыдущему месяцу 97.5 процента, по отношению к ноябрю 2022 – 81.1 процента.

В декабре 2023 года индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции по отношению к предыдущему месяцу составил 109.2 процента, в том числе на продукцию растениеводства – 132.4, на продукцию животноводства – 106.7 процента.

В декабре 2023 года сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 101.0 процента, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 100.4, на приобретенные машины и оборудование инвестиционного назначения – 101.3, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 101.5 процента.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта, по отношению к предыдущему месяцу, в декабре 2023 года, по предварительным данным, составил 110.5 процента.

Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц в IV квартале 2023 года составил по отношению к предыдущему кварталу 101.3 процента.

Финансы

Государственные финансы. По оперативным данным департамента финансов Ярославской области консолидированный бюджет области в январе-ноябре 2023 года исполнен с профицитом в сумме 4494.0 млн рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года доходы консолидированного бюджета увеличились на 17.5 процента, расходы увеличились на 15.7 процента.

По оперативным данным Управления Федеральной налоговой службы по Ярославской области в январе-ноябре 2023 года в бюджеты всех уровней поступило налоговых и неналоговых платежей на сумму 219125.1 млн рублей, в том числе 59.3 процента – в консолидированный бюджет области (с учетом акцизов на нефтепродукты, централизованно перераспределяемых в другие субъекты Российской Федерации).

Финансовые результаты деятельности организаций

В январе-ноябре 2023 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (+) убыток (-)) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 87354.8 млн рублей (366 организаций получили прибыль в размере 101461.6 млн рублей, 109 организаций имели убыток на сумму 14106.8 млн рублей).

В январе-ноябре 2023 года доля убыточных организаций составила 22.9% и осталась на уровне прошлого года.

На конец ноября 2023 года суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 763534.3 млн рублей, из неё просроченная – 30669.3 млн рублей или 4.0 процента от общей суммы задолженности.

Кредиторская задолженность на конец ноября 2023 года, по оперативным данным, составила 434560.8 млн рублей, из неё просроченная – 27315.0 млн рублей, или 6.3 процента от общей суммы кредиторской задолженности.

В структуре просроченной кредиторской задолженности 88.3 процента долгов приходилось на организации, осуществляющие деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха, организации профессиональной, научной и технической деятельности, а также на организации обрабатывающих производств.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по Ярославской области на конец ноября 2023 года, по оперативным данным, составила 328973.5 млн рублей, в том числе просроченная – 3354.3 млн рублей, или 1.0 процента от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам.

Дебиторская задолженность по Ярославской области на конец ноября 2023 года, по оперативным данным, составила 376400.3 млн рублей, из неё просроченная – 41162.6 млн рублей, или 10.9 процента от общего объёма дебиторской задолженности.

Заработная плата

Среднемесячная начисленная заработная плата в ноябре 2023 года составила 55070 рублей и по сравнению с ноябрем 2022 выросла на 15.5 процента.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу организаций наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2024 года отсутствовала.

Занятость В ноябре 2023 года в общей численности занятого в экономике населения 294.7 тыс. человек, или 47.7 процента, составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 13.9 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещённых рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2023 года составило 308.6 тыс. человек.

В ноябре 2023 года в общем количестве замещенных рабочих мест в организациях рабочие места внешних совместителей составили 1.8 процента и лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам, – 2.7 процента.

Безработица

К концу декабря 2023 года в государственной службе занятости населения состояли на учёте 4.1 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 3.7 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 2.9 тыс. человек получали пособие по безработице.

В декабре 2023 года статус безработного получили 1023 человека (на 429 человек, или на 29.5 процента меньше, чем в декабре 2022). В течение месяца были трудоустроены 540 безработных (на 188 человек, или на 25.8 процента меньше, чем в декабре 2022).

На конец декабря 2023 года уровень регистрируемой безработицы составил 0.6 процента и по сравнению с аналогичным периодом 2022 уменьшился на 0.1 процентного пункта.

Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в государственной службе занятости населения, на 100 заявленных вакансий на конец декабря 2023 года составила 23.2 человека.

Забастовок в 2023 году официально зарегистрировано не было.

Инфекционные заболевания (по данным Роспотребнадзора) На территории области в 2023 года по сравнению с 2022 эпидемиологическая обстановка характеризовалась снижением уровня заболеваемости населения по ряду инфекционных и паразитарных болезней, в их числе: грипп, хронические вирусные гепатиты, сифилис, острые кишечные инфекции, геморрагическая лихорадка с почечным синдромом, респираторно-вирусные инфекции, болезнь, вызванная вирусом иммунодефицита человека, и бессимптомный инфекционный статус, вызванный вирусом иммунодефицита человека (ВИЧ).

При этом отмечен рост заболеваемости острыми гепатитами, гонококковой инфекцией, энтеровирусными инфекциями, ветряной оспой, пневмонией (внебольничной), туберкулезом, педикулезом.

Среди заболевших инфекционными болезнями в 2023 году дети в возрасте 0-17 лет составляли: коклюшем – 96.0 процента, ветряной оспой – 95.4, педикулезом – 86.1, острыми кишечными инфекциями – 62.1, респираторно-вирусными инфекциями – 49.1 процента.

Демография

По оценке, численность постоянного населения области с начала 2023 года уменьшилась на 5948 человек и на 1 декабря 2023 составила 1188.7 тыс. человек.

Естественная убыль населения в январе-ноябре 2023 года уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом 2022 на 1408 человек.

Миграционный прирост компенсировал численные потери населения на 23.5 процента. Характеристика миграционной ситуации За январь-ноябрь 2023 года число мигрантов внутри области уменьшилось по

сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 446 человек, или на 3.3 процента. Миграционная убыль населения области в январе-ноябре 2022 года сменилась приростом в аналогичном периоде 2023, что произошло в результате смены оттока на приток в обмене населением по всем направлениям миграции.

Миграционный отток, зафиксированный в январе-ноябре 2022 года, в обмене населением области с государствами-участниками СНГ (за исключением Таджикистана и Киргизии, у которых наблюдалось положительное сальдо) в аналогичном периоде текущего года сменился на прибыль, кроме Украины, с которой сохранился миграционный отток. Наибольший приток населения области за счёт государств-участников СНГ в январе-ноябре 2023 года обеспечили мигранты из Таджикистана (52.5%) и Армении (22.3%).

В миграционном обмене с другими зарубежными странами в январе-ноябре 2023 года наибольший удельный вес среди прибывших и выбывших составляли мигранты из Грузии (26.5% и 44.2% соответственно).

Ярославльстат

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

На региональном рынке объекты недвижимости условно можно разделить на следующие группы, характеризующимися различными факторами ценообразования.

Параметры сегментации рынка недвижимости

На отечественном рынке недвижимости сегодня представлено множество объектов, отличающихся назначением, стоимостью и другими критериями. Для того чтобы разобраться в особенностях этого рынка и понять, что происходит внутри него, необходимо знать его строение, изучить, какие основные сегменты выделяются и чем они отличаются.

Если говорить об экономической классификации рынка, то здесь все относительно понятно. Существует бюджетное жилье, элитное, класса «комфорт» и «бизнес». Однако есть и другие виды классификаций.

Основные сегменты рынка недвижимости

Главными на сегодняшний день сегментами можно считать такие:

- Жилая недвижимость
- Коммерческая
- Земельные участки

Для каждого сегмента характерно внутреннее деление на группы и подгруппы. Сегментация рынка недвижимости позволяет тем, кто продает или приобретает недвижимость, подбирать подходящие варианты, проводить анализ и оценку, а также способствует более глубокому пониманию рынка недвижимости как одной из составляющих экономики нашей страны.

На изменения рынка недвижимости и его состояния в целом, влияют различные экономические факторы, первостепенными из которых можно считать спрос и предложение. Именно спрос на жилье является главным фактором, влияющим на стоимость. Снижение цены приводит к увеличению спроса на недвижимость, и наоборот. В свою очередь, спрос подвержен таким воздействиям как покупательские возможности потребителей и их количество, наличие взаимозаменяющих товаров (сопряженных), и другое.

Объект оценки относится к рынку офисно-торговой недвижимости

Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов		
1	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады, и.п. Сюда

		также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т. п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2	Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3	Высококласная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1	Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города
4.2	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
4.3	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д
4.4	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д
4.5	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.6	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Издание четвертое. 2016г. под ред. Лейфера Л. А.» Том II.

Активные и неактивные рынки

Активный (развитой) рынок

Рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и маленьким разрывом (спрэдом) между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах на активном рынке является общедоступной. Примером активного рынка может служить рынок стандартных квартир в спальных районах большого города, торговых помещений на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Неактивный (малоактивный, неразвитой) рынок

Вялый, застойный рынок, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерен большой разрыв (спред) между ценами предложений и покупки и большой период экспозиции и крайне скудная информация по продажам аналогичных объектов. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах. Примером неактивного рынка могут служить одиночные продажи объектов формата крупного ТРЦ или бизнес-центра. Другим примером может служить продажа коровника в отдаленном районе, в котором сельскохозяйственное предприятие прекратило свое существование.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Объект оценки представляет собой коммерческий объект офисно-торгового назначения.

С учетом текущей экономической ситуации, а также факторов месторасположения рынок объектов оценки

относится к **активным рынкам**.

10.3. КРАТКИЙ ОБЗОР СЕГМЕНТА РЫНКА ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В данном разделе приводятся результаты анализа рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки, выявленные основные тенденции, ценовые диапазоны и основные влияющие факторы.

К коммерческой недвижимости относятся все объекты, которые используются собственником с целью получения дохода. Это могут быть и земельные участки, и водоемы, и офисные здания и помещения, гостиницы, промышленные и производственные предприятия, кафе и рестораны и многое другое.

Есть большое число классификаций коммерческой недвижимости по различным параметрам. Например, по месторасположению объектов она бывает городской и загородной.

В Ярославле данный рынок бурно развивается. Строятся новые торговые центры, старые - капитально ремонтируются. Появляется большое количество помещений, которые собственники сдают в аренду и продают. Широко развивается торговый сектор. Сегодня собственники торговых площадей вынуждены бороться за каждого своего арендатора. Поэтому стоимость аренды торговой коммерческой недвижимости несколько снизилась.

Для успешного предприятия выбор коммерческой недвижимости - один из важнейших факторов успеха. Необходимо определиться с местоположением и территориальными потребностями. Престижный офис в центре города, конечно, привлечет больше клиентов, чем на его окраине.

Рынок офисной коммерческой недвижимости Ярославля очень разнообразен. Помещения под офисы можно снять и в многоквартирных жилых домах, и в современных бизнес-центрах, и в менее престижных зданиях. Объекты разбросаны по всему Ярославлю, поэтому перед потенциальным арендатором или покупателем офисного помещения стоит непростая задача выбора.

Самый плотнонаселенный офисами район — это, конечно, Кировский. Все дома некоторых улиц полностью отведены под нежилые помещения. Ведь площади должны быть обязательно переведены в нежилой фонд. Здесь можно найти офисы, сдающиеся в аренду, а можно и купить офис. О том, чтобы снять офис недорого или купить его здесь, не может быть и речи.

Кировский район отличается высокой проходимостью и отличным транспортным сообщением со всеми районами города. В выходные и праздничные дни сюда съезжаются жители со всего Ярославля, а также гости из соседних городов, регионов и стран. Снять офис в аренду в центральной части города - очень престижно. Если организовать привлекательный бизнес, то такое местоположение будет для предприятия очень выгодным.

Арендовать офис в остальных районах будет дешевле. Сегодня Дзержинский район продолжает застраиваться новыми многоквартирными домами. А это значит растет число потенциальных потребителей продуктов и услуг коммерческой деятельности. Растет и развивается также Заволжский район, постепенно заселяется микрорайон Сокол во Фрунзенском районе. Все эти районы считаются перспективными для коммерческой деятельности.

Положительной тенденцией современных новостроек является тот факт, что первые этажи заблаговременно переводятся в статус нежилых и сдаются под офисы. Таким образом, арендуя в них офис или приобретая коммерческую недвижимость в новостройках, Вам не нужно будет тратить время, обивая пороги инстанций для перевода офисного помещения из жилого фонда в нежилой.

Цены на коммерческую недвижимость в Ярославле сформированы на основе базы объявлений сайта недвижимости CIAN.RU и AVITO.RU. При анализе использовались данные о продаже объектов, характеристики которых максимально совпадают с характеристиками объектов оценки по местоположению, обеспеченностью коммуникациями, объектами инфраструктуры и др.

Предложения к продаже в г. Ярославле

Тип	Адрес	Площадь	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Ссылка на объявление
Продажа помещения свободного	Ярославская область, Ярославль, улица	108,20	11 500 000,00	106 284,66	https://www.cian.ru/sale/comme

назначения	Салтыкова-Щедрина, 46				rcial/286507397
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Чехова, 17к2	97,50	5 000 000,00	51 282,05	https://www.cian.ru/sale/commercial/284746144
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Наумова, 67	120,00	6 000 000,00	50 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/264414854
Продажа помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, Ярославская улица, 157	100,00	7 000 000,00	70 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/266558232
Продажа помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, улица Победы, 5А	120,80	7 600 000,00	62 913,91	https://www.cian.ru/sale/commercial/273554305
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Большая Федоровская, 46/18	196,40	7 690 000,00	39 154,79	https://www.cian.ru/sale/commercial/286007450
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, Урочская улица, 19	189,00	9 500 000,00	50 264,55	https://www.cian.ru/sale/commercial/276564432
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Большая Федоровская, 48	124,70	10 900 000,00	87 409,78	https://www.cian.ru/sale/commercial/279002800
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Белинского, 15	200,00	11 000 000,00	55 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/281358549
Продажа помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, улица Старая Костромская	124,60	11 214 000,00	90 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/285916178
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Космонавтов, 11	398,00	11 949 000,00	30 022,61	https://www.cian.ru/sale/commercial/278682666
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, проспект Ленина, 61А	225,00	13 200 000,00	58 666,67	https://www.cian.ru/sale/commercial/284433429
Продажа помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, улица Лизы Чайкиной, 7	380,00	20 000 000,00	52 631,58	https://www.cian.ru/sale/commercial/285430930
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Космонавтов, 11	728,00	21 861 000,00	30 028,85	https://www.cian.ru/sale/commercial/278682667
Продажа помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, Московский проспект, 74	667,40	28 500 000,00	42 703,03	https://www.cian.ru/sale/commercial/284793060
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Павлова, 8	1 041,00	31 000 000,00	29 779,06	https://www.cian.ru/sale/commercial/281359926
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица	527,30	32 000 000,00	60 686,52	https://www.cian.ru/sale/commercial/281359926

	Чайковского, 26				rcial/276620870
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, проспект Октября, 46	485,00	34 920 000,00	72 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/285051991
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Некрасова, 41	824,00	38 000 000,00	46 116,50	https://www.cian.ru/sale/commercial/281359943
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Свободы, 2/40	300,00	39 000 000,00	130 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/284018136
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Большая Федоровская, 109А	1 088,00	63 990 000,00	58 814,34	https://www.cian.ru/sale/commercial/287488501
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, Флотская улица, 8к2	500,00	69 900 000,00	139 800,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/284442796
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Большая Октябрьская, 48А	870,00	90 000 000,00	103 448,28	https://www.cian.ru/sale/commercial/227736175
Продажа помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, улица Бабича, 10/22	116,00	4 700 000,00	40 517,24	https://www.cian.ru/sale/commercial/263460262
Продажа помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, улица 1-я Портовая, 19	162,00	4 850 000,00	29 938,27	https://www.cian.ru/sale/commercial/265166118
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, Красноборская улица, 60	230,00	5 900 000,00	25 652,17	https://www.cian.ru/sale/commercial/238567593
Продажа помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, улица Воинова, 10	137,90	9 650 000,00	69 978,25	https://www.cian.ru/sale/commercial/246741258
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, Светлая улица, 1к2	141,10	10 500 000,00	74 415,31	https://www.cian.ru/sale/commercial/287428647
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, Советская улица, 45	104,00	12 000 000,00	115 384,62	https://www.cian.ru/sale/commercial/283096995
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, проезд Доброхотова, 3	116,00	12 500 000,00	107 758,62	https://www.cian.ru/sale/commercial/287427985
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, Республиканская улица, 72а	104,10	14 500 000,00	139 289,15	https://www.cian.ru/sale/commercial/271535086
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Володарского, 64	331,70	16 850 000,00	50 798,91	https://www.cian.ru/sale/commercial/285104019
Продажа помещения свободного	Ярославская область, Ярославль, улица Лизы Чайкиной, 7	380,50	19 500 000,00	51 248,36	https://www.cian.ru/sale/commercial/273429507

назначения					
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Володарского, 101	285,80	20 000 000,00	69 979,01	https://www.cian.ru/sale/commercial/272899463
Продажа офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Некрасова, 41А	756,00	35 000 000,00	46 296,30	https://www.cian.ru/sale/commercial/214145133
MIN				29 779,06	
MAX				139 289,15	
Среднее				66 807,52	

Предложения к продаже офисно-торговых зданий в центре г. Ярославля

Адрес	Площадь, кв. м	Площадь ЗУ, кв. м	Цена, руб. с НДС	Цена, руб./кв. м с НДС	Источник информации
Ярославль, Богоявленская пл., 2/27 р-н Кировский	3 300,00	1 105,00	597 371 000,00	181 021,52	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_na_bogoyavlenskoy_ploschadi_3881692240
Ярославль, ул. Чайковского, 40А р-н Кировский	2 395,70	2 115,00	450 000 000,00	187 836,54	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2395_7_m_3183740121
Ярославль, Республиканская ул., 46 р-н Кировский	966,00	892,00	106 000 000,00	109 730,85	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tse_ntre_s_sobstvennoy_parkovkoy_3435394947
Ярославль, ул. Терешковой, 12 р-н Кировский	583,40	146,00	100 000 000,00	171 408,98	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_583_4_m_3545105817
Ярославль, ул. Терешковой, 14 р-н Кировский	518,50	577,00	85 552 500,00	165 000,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/519_m_v_top_ovoy_lokatsii_na_ul._teres_hkovoy_3742481893
Ярославль, ул. Красный съезд, 8А р-н Кировский	872,00	571,00	65 000 000,00	74 541,28	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_872_m_2201566871
Ярославль, Флотская ул., 8к2 р-н Кировский	500,00	386,00	69 900 000,00	139 800,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tse_ntre_2011g.p._500_m_2699_739801

Предложения к аренде в г. Ярославле

Тип	Адрес	Площадь	Цена, руб./мес.	Цена, руб./кв.м /мес.	Ссылка на объявление
Аренда помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, улица Ньютона, 32к2	160	100 000,00	625,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/288186153
Аренда помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, улица Гоголя, 30	135,8	18 673,00	137,50	https://www.cian.ru/rent/commercial/280647337

Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Гагарина, 68	100	19 500,00	195,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/265614644
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Промышленная улица, 24	100	35 000,00	350,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/283393978
Аренда помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, улица Гагарина, 47	90	36 000,00	400,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/272845760
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Гагарина, 68	200	39 000,00	195,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/265614646
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Промышленная улица, 16	104	40 560,00	390,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/280289601
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Наумова, 67	120	48 000,00	400,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/250134494
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Чкалова, 2	100	50 000,00	500,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/269702074
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Ленинградский проспект, 29	140	50 000,00	357,14	https://www.cian.ru/rent/commercial/280878740
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Рыбинская улица, 9	180	54 000,00	300,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/285051984
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Чкалова, 2	108,1	59 500,00	550,42	https://www.cian.ru/rent/commercial/278891737
Аренда помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, улица 5-я Яковлевская, 17В	130	65 000,00	500,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/284127437
Аренда помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, Северный жилрайон, 15-й мкр, Мегаполис ЖК	94	70 500,00	750,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/278957722
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Московский проспект, 97	132,4	72 820,00	550,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/269462606
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Полушкина Роцца, 16с74	139,2	76 500,00	549,57	https://www.cian.ru/rent/commercial/265259236
Аренда помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, Ярославская улица, 157	100	80 000,00	800,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/274984344
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Угличская улица, 39	103,5	87 975,00	850,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/280561878
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Большая Октябрьская, 30А	128	90 000,00	703,13	https://www.cian.ru/rent/commercial/283024794

Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Угличская улица, 39	105,5	89 675,00	850,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/285390335
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Мельничная улица, 71Б	150	97 000,00	646,67	https://www.cian.ru/rent/commercial/270745568
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Тормозное шоссе, 1с16	234	100 000,00	427,35	https://www.cian.ru/rent/commercial/275610261
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Собинова, 19	144,3	101 000,00	699,93	https://www.cian.ru/rent/commercial/285822485
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Победы, 14	115	115 000,00	1 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/287156190
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Чкалова, 2	217,3	119 500,00	549,93	https://www.cian.ru/rent/commercial/278891734
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Республиканская улица, 61	163	130 000,00	797,55	https://www.cian.ru/rent/commercial/286454694
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Лисицына, 56	180	135 000,00	750,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/280938282
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, площадь Труда, 3	140	140 000,00	1 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/249242358
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Победы, 14	141,8	141 800,00	1 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/283353206
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Полушкина Роцца, 23	340	150 000,00	441,18	https://www.cian.ru/rent/commercial/280167893
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Большая Федоровская, 109А	214	149 800,00	700,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/287488504
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, площадь Труда, 1	150	180 000,00	1 200,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/284531386
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Большая Федоровская, 109А	226,3	192 400,00	850,20	https://www.cian.ru/rent/commercial/284016289
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Собинова, 27А	230,5	207 450,00	900,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/282934927
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Промышленное шоссе, 52с1	600	210 000,00	350,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/280464811
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Лисицына, 56	330	215 000,00	651,52	https://www.cian.ru/rent/commercial/282788795
Аренда офиса	Ярославская область,	411	220 000,00	535,28	https://www.cian.ru

	Ярославль, Промышленное шоссе, 5				u/rent/commercial/281360113
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, площадь Труда, 1	205	225 000,00	1 097,56	https://www.cian.ru/rent/commercial/280879589
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Урицкого, 38А	837,2	234 360,00	279,93	https://www.cian.ru/rent/commercial/282688597
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Расковой, 21	511	250 000,00	489,24	https://www.cian.ru/rent/commercial/284389592
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Лисицына, 56	350	262 500,00	750,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/280983782
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Большая Октябрьская, 45	500	290 000,00	580,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/286644654
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Ленинградский проспект, 62	250	300 000,00	1 200,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/287812735
Аренда помещения свободного назначения	Ярославская область, Ярославль, Московский проспект, 74	667,4	300 000,00	449,51	https://www.cian.ru/rent/commercial/285282927
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, улица Свободы, 2/40	525	525 000,00	1 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/225189022
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, площадь Труда, 1	520	686 400,00	1 320,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/248832445
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Революционная улица, 30	1015	710 500,00	700,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/285051989
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, площадь Труда, 1	700	770 000,00	1 100,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/284533502
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, площадь Труда, 1	900	900 000,00	1 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/280879590
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, площадь Труда, 1	1000	1 000 000,00	1 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/284530407
Аренда офиса	Ярославская область, Ярославль, Угличская улица, 39	1820	1 547 000,00	850,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/249321678
MIN				137,50	
MAX				1 320,00	
Среднее				671,93	

Предложения к аренде офисно-торговых помещений в центре г. Ярославля

Адрес	Площадь,	Цена, руб.	Наличие	Цена,	Коммунал	Источник
-------	----------	------------	---------	-------	----------	----------

	кв. м		НДС	руб./кв.м	ые платежи	информации
Ярославль, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Нахимсона, 11	101,6	160 000	с НДС	1 574,80	Без комм	https://yaroslavl.ci an.ru/rent/commercial/296832949/
Ярославль, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Нахимсона, 18	980	980 000	с НДС	1 000,00	Без комм	https://yaroslavl.ci an.ru/rent/commercial/298805353/
Ярославль, р-н Кировский, мкр. Центр, Первомайская ул., 23	140	190 000	УСН	1 357,14	Без комм	https://yaroslavl.ci an.ru/rent/commercial/286998869/
Ярославль, р-н Кировский, мкр. Центр, Первомайская ул., 10	350	665 000	с НДС	1 900,00	С комм	https://yaroslavl.ci an.ru/rent/commercial/284489210/
Ярославль, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Кирова, 12	155	310 000	УСН	2 000,00	Без комм	https://yaroslavl.ci an.ru/rent/commercial/293081480/
Ярославль, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Большая Октябрьская, 30А	2000	1 740 000	с НДС	870,00	Без комм	https://yaroslavl.ci an.ru/rent/commercial/298729450/
Ярославль, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Свободы, 2/40	1200	1 200 000	с НДС	1 000,00	Без комм	https://yaroslavl.ci an.ru/rent/commercial/225189023/

10.4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Ярославль и примыкающие к нему посёлки, уже не один год является территорией, на которой застройщики ведут активную деятельность. В связи с этим данная местность весьма выгодна как с точки зрения приобретения недвижимости для инвестиций, так и в качестве места проживания. И покупать её желательно сейчас поскольку, во-первых, есть все предпосылки к тому, что стоимость домов и квартир в Ярославле через несколько лет существенно возрастет, а во-вторых, в такое кризисное время жильё либо сдаёт в цене, либо его ценовая позиция на длительное время переходит в состояние заморозки. Это же относится и к земельным участкам, предназначенным под индивидуальное жилищное строительство.

Стоит отметить, что в отличие от тех территорий, которые отводятся крупным строительным компаниям для возведения небоскрёбов, участки под ИЖС в Ярославле, равно как и в любом другом регионе Российской Федерации должны эксплуатироваться с учётом определённых требований. Первое и самое главное – индивидуальная жилищная застройка должна иметь не более трёх этажей.

Однако чтобы не ошибиться с выбором земельного участка, нужно тщательно всё проверять ещё до момента покупки и сооружения на нём дома вашей мечты.

Так, рассматривая некоторые предложения продажи земельных участков под ИЖС в Ярославле, в описаниях зачастую можно увидеть, что к участку подведены те или иные коммуникации, а некоторые из них только планируется подключить. Если говорить в целом, о выборе местоположения вашего будущего жилища, то рекомендуется заранее определиться с параметрами, которые можно упустить и которые должны быть в обязательном порядке.

Цены же на участки под ИЖС в Ярославле, начинаются от пятисот тысяч рублей и доходят до нескольких миллионов. Те, предложения, которые стартуют от двух миллионов и выше, зачастую говорят о наличии на земельном участке уже построенного дома, просто человек подавший объявление на сайте, скорее всего, отметил его отображение во многих разделах, относящихся, в том числе к продаже земельного надела для индивидуального строительства.

Конечно же, на ценообразование при продаже любого товара влияет множество факторов. В случае с земельным участком это может быть: его общая площадь, местоположение, степень развития инфраструктуры, отдалённость от центра, транспортная доступность и много чего другого. Однако основной рекомендацией при поиске подходящего места для возведения дома является обязательный осмотр на местности.

Как бы красочно продавец не описал свой товар, сколько доказательств о подлинности этих слов он бы не предоставил всё равно покупателю самому нужно выехать на место и хорошенько там осмотреться. Ведь в наше нестабильное время никому нельзя доверять кроме личного опыта, собственных глаз и мыслей.

Часто при размещении объявления о продаже земельного участка в Ярославле продавец имеет в виду не сам город, а поселки, находящиеся в Ярославской области. Среди них частенько упоминается деревня Воробино, село Туношна, село Прусово и т. п.

Вместе с тем, если поискать, то можно найти земельные участки в черте города Ярославль. Наиболее часто упоминаемыми районами в таких объявлениях являются Дзержинский и Заволжский.

На первичном рынке в основном представлены участки под строительство жилой недвижимости. Аукционы по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства (для индивидуального жилого дома на 10 лет, для многоквартирного дома на 3 года) проводятся Управлением земельных ресурсов мэрии города Ярославля.

Отмечена инвестиционная активность во всех районах города, что связано с постепенным выходом из кризиса, с одной стороны, и с предполагаемыми значительными инвестициями в инфраструктуру города. Однако это, прежде всего, относится к участкам под торгово-офисную недвижимость.

На сегодняшний день вторичный рынок земли сформирован как предложениями права аренды (земельные участки, купленный на аукционах под конкретный вид застройки и не освоенные в связи с отсутствием средств у инвестора), так и предложениями права собственности (в основном, земли под промышленную застройку). Количество предложений права аренды значительно превышает количество предложений права собственности.

В центральной части города в связи с отсутствием свободных участков рынок земли формируется предложениями с существующими улучшениями, срок экономической жизни которых завершен (как правило, бывшие здания детских садов старой постройки, малоэтажные жилые дома низкой капитальности, относимые к старому фонду и не являющиеся памятниками истории и культуры). Идет уплотнение внутри кварталов со сносом малоценных строений, зачастую – с необходимостью расселения жильцов.

В любом случае цена предложения в первую очередь зависит от месторасположения и размера земельного участка: в соответствии с этими критериями участки предлагаются на открытом рынке с учетом наиболее эффективного использования (предложения права аренды чаще всего предлагаются с согласованным размещением того или иного вида коммерческой недвижимости, или – согласованными ТУ и проектом).

Ниже представлена выборка по земельным участкам в Ярославле.

	Адрес	Площадь, сот	Цена, руб.	Цена, руб./сот	Источник информации
1	Ярославль, Новосёлковская ул., 17, р-н Фрунзенский	7,60	7 500 000,00	986 842,11	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot_izhs_3295902049
2	Ярославль, Тверицкая наб., 56, р-н Заволжский	29,00	57 250 000,00	1 974 137,93	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot_izhs_2128829900
3	Ярославский р-н, Ивняковское сельское поселение, пос. Карачиха, Садовая ул., 5В	81,00	49 000 000,00	604 938,27	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_izhs_3486417839
4	Ярославль, ул. Докучалова, 10, р-н	8,00	8 000 000,00	1 000 000,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_31316

	Заволжский				34624
5	Ярославль, ул. Жуковского, р-н Фрунзенский	9,00	9 000 000,00	1 000 000,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_11029_50588
6	Ярославль, Туговская ул., р-н Фрунзенский	13,50	22 100 000,00	1 637 037,04	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_uchastki/uchastok_135_sot_izhs_256_4987809
7	Ярославль, ул. Кривова, 19, р-н Фрунзенский	10,00	10 300 000,00	1 030 000,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2739_540892
8	Ярославль, ул. Короленко, 7, р-н Фрунзенский	28,60	28 950 000,00	1 012 237,76	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_uchastki/uchastok_286_sot_izhs_273_2164810
9	Ярославль, пр-т Авиаторов, 15, р-н Заволжский	45,00	73 850 000,00	1 641 111,11	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_uchastki/uchastok_45_sot_izhs_5551_15233
10	Ярославль, Морозовская ул., 12, р-н Фрунзенский	19,00	15 000 000,00	789 473,68	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_2760_039353
11	Ярославль, 1-й пер. Достоевского, р-н Фрунзенский	18,00	17 800 000,00	988 888,89	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_1311_765075
12	Ярославль, Московский пр-т, 36, р-н Краснопереконский	14,00	20 300 000,00	1 450 000,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2194_267673
13	Ярославль, Ямская улица, 35, р-н Фрунзенский	16,00	16 300 000,00	1 018 750,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_1693_279358
14	Ярославль, р-н Краснопереконский, мкр. Толчково, Зеленцовская ул., 12	5,00	5 000 000	1 000 000	https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/295278983/
15	Ярославль, р-н Краснопереконский, ул. Захарова, 52	6,08	4 150 000	682 566	https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/296002132/
16	Ярославль, р-н Краснопереконский, мкр. Бутырки, пер. 4-й Вокзальный	5,00	1 600 000	320 000	https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/298494449/
17	Ярославль, р-н Краснопереконский, мкр. Бутырки, Малый пер., 14	7,60	7 500 000	986 842	https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/257795108/
18	Ярославль, р-н Краснопереконский, мкр. Толчково, Фабричная ул., 30	6,00	9 500 000	1 583 333	https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/295554788/
19	Ярославль, Малая Пролетарская ул., 46 р-н Краснопереконский	10,00	12 000 000	1 200 000	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3477_126415
20	Ярославль, Малая Пролетарская ул., 19 р-	3,00	3 500 000	1 166 667	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_uchastki/uchastok_3_sot_izhs_20659

	н Красноперекоский				<u>28380</u>
21	Ярославль, Московский пр-т, 36 р-н Красноперекоский	14,00	20 300 000	1 450 000	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_ye_uchastki/uchastok_14_sot. izhs_2194_267673
22	Ярославль, Мануфактурная ул., р-н Красноперекоский	7,50	4 500 000	600 000	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemeln_ye_uchastki/uchastok_75_sot. izhs_9588_95711
23	Ярославль, мкр. Меленки, ул. Стачек, 42	6,69	8 500 000	1 270 553	https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/274900883/

Среднее значение стоимости земельного участка составляет 1 104 059,90 руб./сот.

Среднее время экспозиции составляет порядка 1 -1,5 года.

За время экспозиции цены предложений меняются в сторону снижения (исключение – на период установления цены в начале срока экспозиции).

На основании опроса ярославских риэлторов – членов НП «Межрегиональная Гильдия Риэлторов» установлено, что скидка на уторгование не превышала 10-15%.

В силу специфики расположения промышленных зон в границах г. Ярославля следует предположить примерно равный уровень цен на земельные участки под промышленную застройку не зависимо от района города, что обусловлено следующими факторами:

- инвестиционный климат следует считать равнозначно благоприятным на всей территории города;
- наличие, профессиональный уровень и стоимость рабочей силы равнозначны на всей территории города;
- близость основных транспортных коридоров (речной порт и аэропорт, автомагистрали, железная дорога) равнозначна на всей территории города;
- возможность подведения необходимых коммуникаций (с учетом, что затраты на инженерную инфраструктуру несет инвестор) равнозначна на всей территории города;
- близость к источникам сырья и материальным ресурсам равнозначна на всей территории города;
- близость к потребителю равнозначна на всей территории города;
- юридическая возможность использования земельного участка для размещения предприятия (с учетом разрешенного использования под промышленную застройку) равнозначна на всей территории города;
- состояние местной деловой конъюнктуры: налоговое, трудовое законодательство, регулирование защиты окружающей среды, финансовые нормы, влияющие на перемещение фондов, регулирование прав собственности равнозначны на всей территории города.

Все вышесказанное относится к 1 уровню расположения участка (в границах города). Если рассматривать 2 уровень расположения (в границах отдельной промзоны), то для небольших участков возможно выявить дополнительные факторы, влияющие на цену предложения: удаленность от основных транспортных магистралей; качество подъездных путей непосредственно к участку; сервитуты, связанные с проездом через прилегающие участки; сложности с прокладкой инженерных сетей и т.п. Как правило для земельных участков большой площади во-внимание принимается только первый уровень расположения.

<https://www.to-inform.ru/index.php/arkhiv/item/u-maloetagnogo-stroitelstva-osobyi-potencial>

10.5. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ, СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам произведенного анализа рынка, установлен перечень факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Ценообразующими факторами для объектов жилого назначения Основными ценообразующими факторами при оценке жилой недвижимости (жилой дом и сходного типа объектов недвижимости) являются:

Передаваемые права на объект

Стоимость объектов недвижимости напрямую зависит от объема передаваемых прав на них. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Условия финансирования, особые условия

Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения земельного участка;
- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений между покупателем и продавцом. Данных факторов по объектам-аналогам не выявлено, значение данного фактора равно 0%.

Условия рынка (изменение цен во времени)

Информация о предложении объектов аналогов подобрана с учетом даты оценки, период от даты подачи объявлений о продаже объектов-аналогов до даты оценки соответствует среднему диапазону срока экспозиции жилой недвижимости.

Скидка на торг

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По мнению оценщиков, объявленные цены продаж, рассматриваемых объектов-аналогов, должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Местоположение в пределах города

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных зонах, районах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.

Площадь общая

По данным опроса агентов, специализирующихся по продаже жилой недвижимости, как правило, помещение с большей площадью имеет удельную стоимость ниже, чем помещение небольшое по площади.

Характеристика строения (физическое состояние)

Материал стен

Наличие парковки

Расположение относительно «красной линии»

Пешеходный трафик

Обеспеченность коммуникациями

10.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ

Оцениваемые помещения относятся к сегменту коммерческой недвижимости – офисно-торгового подсегмента.

- Рынок коммерческой недвижимости Ярославля преимущественно представлен нежилыми помещениями свободного назначения (ПСН): торгового или офисного - на первых этажах жилых домов, помещениями в небольших торговых зданиях старой и новой постройки и незначительного количества промышленных баз советской постройки.
- В результате анализа рынка нежилых помещений в районе расположения оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже нежилых помещений площадью от 100 кв. м и выше. Диапазон стоимостей составил от 75 до 188 тыс. руб. /кв. м без учета ценообразующих факторов (местоположение, близость к пешеходным коридорам, физические характеристики объекта и т. д.).
- В результате анализа рынка аренды нежилых помещений в районе расположения оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по аренде нежилых помещений от 100 кв. м. Диапазон ставок составил от 870 до 2000 руб./кв. м/месяц без учета ценообразующих факторов (местоположение, близость к пешеходным коридорам, физические характеристики объекта и т. д.).
- Среднее от предложений продажи земельных участков под коммерческую застройку с учетом месторасположения объекта оценки составляет 1 104 тыс. руб./сот.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для проведения оценки в целях залога анализ наилучшего и наиболее эффективного использования чаще всего не требуется. Банк при залоге не является инвестором (не предполагает вложение средств для приведения объекта к наилучшему и наиболее эффективному использованию), и склонен получить оценку объекта в состоянии «как есть». Это специфика оценки залогового имущества.

Существует рекомендованный подход к поиску наиболее эффективного использования имущества. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по критериям, приведенным ниже.

1 – физическая осуществимость, т.е. следует рассматривать только физически реальные в местных условиях способы использования.

2 – юридическая разрешенность, т.е. срок и форма предполагаемого использования должна соответствовать юридическим нормам и не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных. Следует рассмотреть те варианты использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

3 – финансовая осуществимость, т.е. объект должен обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Следует рассматривать только те физически осуществимые и юридически разрешенные варианты использования, которые принесут приемлемый доход владельцу участка.

4 – максимальная эффективность, т.е. объект должен иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Из всех финансово-осуществимых вариантов использования следует выбрать такой вариант, который принесет максимальный доход, либо приведет к максимальной стоимости имущества.

Несоответствие потенциального варианта использования одному из вышеперечисленных критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Учитывая объемно-планировочные решения, физические характеристики конструкций и инженерных коммуникаций, состояние объекта, физически возможным использованием объекта оценки в качестве объекта офисно-торгового назначения.

Использование объекта оценки в качестве помещений торгово-офисного назначения назначению наиболее целесообразно с экономической точки зрения, учитывая его местоположение и ближайшее окружение.

ПОРЯДОК УЧЕТА НДС

Рыночная стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и стандартом) объекта оценки на момент его реализации при наличии в нашей стране разных систем налогообложения не может однозначно учитываться «с НДС»/»без НДС» или «НДС нет» (по факту «НДС нет» это не то же самое, что и «без НДС»).

Если объект оценки при сделке купли-продажи и/или эксплуатации допускает использование специального налогового режима (СНР)*, то, исходя из принципа, заложенного в рыночную стоимость «...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», специальный налоговый режим будет использован. Соответственно для разумного продавца, покупателя, арендодателя наиболее вероятная цена сделки (купи-продажи/аренды) не будет включать НДС – в параметрах договора будет указано «НДС нет». В противном случае можно поставить вопрос о разумности действий сторон и/или наличия каких-либо чрезвычайных обстоятельств.

Если объект оценки при сделке купли-продажи и/или эксплуатации не допускает использования специального налогового режима, то, исходя из принципа, заложенного в рыночную стоимость (см. выше), будет использован общий режим налогообложения. Соответственно для РАЗУМНОГО продавца, покупателя, арендодателя наиболее вероятная цена сделки (купи-продажи/аренды) будет включать НДС – в параметрах договора будет указана сумма сделки «с НДС» и величина НДС.

В рамках настоящего Отчета: согласно требованиям Федерального закона N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" оценка рыночной стоимости производится без учета НДС.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В данном разделе приводится информация о применяемых методах оценки.

12.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1.

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

Цена объекта оценки — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки — расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При анализе **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Общая методика оценки

Стоимость оцениваемого имущества может быть определена на основе применения затратного, сравнительного или доходного подходов. Данные подходы широко применяются финансовыми учреждениями, судами, государственными учреждениями, страховыми компаниями и бизнесом в целом. На данных подходах основываются теоретические концепции и систематические методы оценки. В процессе оценки, оценщик анализирует возможность применения всех трех подходов, либо обосновывает отказ от использования. Окончательный выбор подходов и методов оценки зависит от характеристик оцениваемого актива, характера, наличия необходимой информации и анализа наиболее эффективного использования объекта оценки с целью нахождения оптимального.

В рамках настоящего Отчета использованы:

- ФСО №9, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»;
- ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» - в положениях, не противоречащих ФСО №9.

В соответствии с требованиями ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» Раздел VII. Подходы к оценке:

«22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

25. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Затратный подход

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

Характеристика основных понятий затратного подхода

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

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

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по

отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами внешнего устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в окрестности жилого района. Оно считается неустранимым, так как осуществление расходов на устранение факторов внешнего устранения нецелесообразно

Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий (внешний износ), может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

В случае отсутствия экономического устаревания расчет стоимости активов производится по формуле:

$$C_{zn} = 3\beta (3z) - C_u + C_{zu}$$

C_{zn} - стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

$3z (3\beta)$ — затраты на замещение (воспроизводство);

C_{zu} - стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению)

C_u - совокупный физический и функциональный износ объекта оценки. Совокупный износ определяется по формуле:

$$C_u = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун})$$

где:

$I_{физ}$ - физический износ, %;

$I_{фун}$ - функциональное устаревание, %;

В случае наличия экономического устаревания расчет стоимости активов производится по формуле:

$$C_{zn} = (3\beta (3z) - C_u) \times (1 - I_{вн}) + C_{zu}$$

где: $I_{вн}$ - экономическое устаревание (внешний износ), %.

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:

- метод сравнительной единицы; в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (далее по тексту и в расчетных таблицах — УПБС ВР);
- модульный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод индексации по фактору времени.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;

- метод эффективного возраста;
- экспертный метод (метод экспертизы состояния).

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;
 - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
 - сверхулучшений.

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений

земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену.

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки; у характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

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

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

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

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

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

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (GRM) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (PGI), или к действительному валовому доходу (EGI).

Для применения метода GRM необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение GRM по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (NOI) сопоставимого аналога к его продажной цене;
- определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Доходный подход

Доходный подход позволяет оценить стоимость актива путем определения текущей стоимости будущих доходов, полученных непосредственно от владения данным активом. В рамках доходного подхода различают несколько методов, включая метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации доходов. Таким образом, использование доходного подхода подразумевает моделирование денежного потока, с учетом времени получения средств и связанных с этим рисков. Моделирование основано на достоверной информации о рынке, тенденций, прогнозов ценовой динамики на предоставляемые услуги. Отличительной особенностью применения доходного подхода при оценке основных средств является необходимость прогноза денежного потока, приходящегося на отдельные объекты.

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод *прямой капитализации доходов* предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{кап}}}, \text{ где}$$

V – стоимость объекта оценки;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

R_{кап}. – ставка капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i - E_i}{(1 + Y)^{i-0.5}} + \frac{V_r}{(1 + Y)^n}$$

где: V – рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная доходным подходом;

NOI_i -E_i - общий денежный поток i-го периода как разность чистого операционного дохода i-го периода (NOI_i) и величины первоначальных капиталовложений, приходящейся на этот период (E_i);

Y - норма отдачи на капитал (ставка дисконтирования);

n - продолжительность прогнозного периода;

V_r - стоимость реверсии на конец прогнозного периода.

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования (капитализации), как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Согласование результатов

После рассмотрения возможности применения трех классических подходов, заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе используемых подходов и методов оценки, и формирование заключения о стоимости объекта оценки путем согласования полученных результатов и сведения к единой величине стоимости. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на

объективное отражение рыночных условий и характеристик оцениваемого объекта.

В соответствии с требованиями ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» Раздел VIII. Согласование результатов оценки:

«26. Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО №1 и ФСО №3

27. В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

28. В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

29. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО №2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

30. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Преимущества каждого подхода к оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
- Способность параметров используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как потенциальная доходность и риск.

Процесс согласования приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

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

Перед согласованием следует проверить, является ли расхождение между результатами оценок несущественным. В случае если расхождение является существенным, следует разобраться в причинах расхождения. Если причинами такого расхождения являются недостаточность или недостоверность исходных данных, неадекватность используемой модели реальной рыночной ситуации, ошибки в расчетах, следует их устранить. Если устранить эти причины не представляется возможным, следует отказаться от использования соответствующей оценки и использовать ее только в качестве индикативной.

В рамках применения сравнительного и доходного подходов при расчете удельной рыночной стоимости или рыночной арендной ставки методом сравнения продаж согласование производится следующим

образом.

Поскольку полученные результаты часто значительно различаются между собой, необходимо провести согласование.

Ранжирование скорректированных цен 1 кв.м производим по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, то есть, наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок. Расчет весовой доли (удельного веса), присеваемого скорректированным ценам аналогов, производится по формуле:

$$P_{Ki} = 5 - \frac{Ki - K_{\min}}{l}$$

где

P_{Ki} – доля i-го объекта-аналога;

K_i – суммарная корректировка, внесенная в i-й объект-аналог;

$K_{\min}$ – минимальная суммарная корректировка, внесенная в объект-аналог;

l – шаг корректировки, рассчитываемы по формуле:

$$l = \frac{K_{\max} - K_{\min}}{n}$$

$K_{\max}$ – максимальная суммарная корректировка, внесенная в объект-аналог;

n – количество объектов-аналогов-1;

принимается:

$P_{K_{\max}} = 1$ – доля объекта-аналога с максимальной суммарной корректировкой;

$P_{K_{\min}} = 5$ – доля объекта-аналога с минимальной суммарной корректировкой.

Данный порядок согласования результатов используется далее в расчетах методом сравнения продаж.

12.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

Важнейшим положением Федеральных стандартов оценки № 1 (ФСО № 1) является положение пункта 24 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов при определении стоимости оцениваемого помещения. Анализ и выводы относительно применения подходов и методов для расчета рыночной стоимости приведены ниже по тексту Отчета.

При выборе применяемых методов в рамках того или иного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта, так и общего характера.

Анализ возможности применения методов затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 раздела ФСО №1).

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Расчет стоимости замещения зданий по «типовым» сметам и т. п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведет к большой погрешности в вычислениях.

Затратный подход применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о

сделках или предложениях купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

В рамках данной оценки элементы затратного подхода использованы только для определения рыночной стоимости земельного участка.

В дальнейшей оценке стоимости улучшений применение затратного подхода принято нецелесообразным, так как в процессе расчетов были выявлены некоторые недостатки в использовании такого подхода, а именно:

- затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости,
- попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются существенным ростом затрат на проведение оценочной процедуры,
- проблематичность расчета стоимости воспроизводства нетиповых строений.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам, таким образом данный метод является очень трудоемким, в существующих рыночных условиях та информация, которая будет найдена, не будет репрезентативной. Если использовать данный метод в существующем контексте, получим не совсем точный результат, что будет искажать реальность, потому в российских реалиях этот метод тяжело используем.

Кроме того, в масштабах позиционирования объекта оценки отсутствует развитый рынок свободных земельных участков под объекты коммерческого строительства, цены формируются в неравновесных рыночных условиях.

Учитывая вышеизложенное, в рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение не использовать затратный подход.

Анализ возможности применения методов сравнительного подхода

Согласно п. 13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах, исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

Исходя из того, что в данном регионе развит рынок недвижимости, Оценщиком был выбран метод расчёта рыночной стоимости сравнительным подходом.

В рамках сравнительного подхода Оценщик применял метод сравнения продаж, так как он наиболее точно отражает рыночную ситуацию в регионе, где расположен объект оценки, путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа информации о ценах сделок с аналогичными объектами.

Анализ возможности применения методов доходного подхода

Согласно п. 16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Доходный подход в основном применяется для объектов, приносящих доход за счет своей экономической

деятельности, как-то: предприятия, объекты недвижимости, обособленные промышленные установки и пр.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, т. к. 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.

Основные этапы оценки доходного подхода:

- составляется прогноз в отношении будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, то есть за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости;
- арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления;
- прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии (при расчете метода дисконтирования денежного потока);
- спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством одного из двух общепринятых методов: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Поскольку Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект недвижимости способен приносить, а также связанные с объектом недвижимости расходы, в рамках настоящей оценки, Оценщик счел возможным применить доходный подход.

В рамках доходного подхода Оценщик применял метод прямой капитализации, так как данный метод учитывает рыночную конъюнктуру при анализе рыночных ставок аренды, загруженности объектов недвижимости и определении ставки капитализации.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. В составе затратного подхода необходимо определить стоимость прав на земельный участок.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в общем случае производится в соответствии с методом остаточной стоимости замещения:

1. расчет рыночной стоимости земельного участка в предположении, что он не застроен;
2. расчет стоимости нового строительства улучшений (зданий и сооружений), находящихся на участке;
3. расчет величины общего накопленного износа (если есть);
4. расчет остаточной стоимости воспроизводства (замещения) улучшений путем вычитания полученной величины общего накопленного износа из стоимости нового строительства;
5. расчет рыночной стоимости оцениваемых Объектов (к полученной величине стоимости воспроизводства (замещения) необходимо добавить стоимость земельного участка).

13.1. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1.

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

Цена объекта оценки — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки — расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При анализе **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Общая методика оценки

Стоимость оцениваемого имущества может быть определена на основе применения затратного, сравнительного или доходного подходов. Данные подходы широко применяются финансовыми учреждениями, судами, государственными учреждениями, страховыми компаниями и бизнесом в целом. На данных подходах основываются теоретические концепции и систематические методы оценки. В процессе оценки, оценщик анализирует возможность применения всех трех подходов, либо обосновывает отказ от использования. Окончательный выбор подходов и методов оценки зависит от характеристик

оцениваемого актива, характера, наличия необходимой информации и анализа наиболее эффективного использования объекта оценки с целью нахождения оптимального.

В рамках настоящего Отчета использован ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».

В соответствии с требованиями ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» Раздел VII. Подходы к оценке:

«22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

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

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов,

гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

25. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

13.2. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Классический затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов невоспроизводимых – в чистом виде не применим. При этом, элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения земельного участка в методе остатка и методе выделения. К классу затратных относятся также нормативные методы оценивания земельных участков. Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения(спроса);
- Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- Соответствие улучшений земельного участка его наилучшему использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- Определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации остаточного чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок по формуле:

$$V_{\text{зем}} = \text{ЧОД}_{\text{зем}} / R_{\text{зем}}$$

$V_{\text{зем}}$ – стоимость земельного участка, определенная доходным подходом;

$\text{ЧОД}_{\text{зем}}$ – чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок;

$R_{\text{зем}}$ – ставка капитализации для земельного участка.

Чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, определяется следующим образом:

$$\text{ЧОД}_{\text{зем}} = \text{ЧОД}_{\text{об}} - \text{ЧОД}_{\text{ул}}$$

$\text{ЧОД}_{\text{об}}$ – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (определяется в рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом);

$\text{ЧОД}_{\text{ул}}$ – чистый операционный доход, приходящийся на улучшения.

Чистый операционный доход, приходящийся на улучшения, определяется по формуле:

$$\text{ЧОД}_{\text{ул}} = V_{\text{в.ул}} * R_{\text{ул}}$$

$V_{\text{в.ул}}$ – стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$R_{\text{ул}}$ – ставка капитализации для улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение суммы и временной структуры доходов, необходимых для использования участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- Определение величины и временной структуры расходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Применимость подходов к оценке прав на земельный участок

Важнейшим положением Федеральных стандартов оценки № 1 (ФСО № 1) является положение пункта 24 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов при определении стоимости оцениваемого имущества. Анализ и выводы относительно применения подходов и методов для расчета рыночной стоимости приведены ниже по тексту Отчета.

Ввиду того, что в российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик – «информационная непрозрачность» рынка недвижимости (прежде всего отсутствие статистической информации о ставке капитализации для земельных участков), определение дохода, приходящегося на земельный участок, вызывает затруднение, и по опыту Оценщиков приводит к искаженным данным о его стоимости. Поэтому Оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода для оценки земельного участка.

Затратный подход в оценке земельных участков основан на сравнении стоимости земельного участка с расположенными на нем улучшениями (зданиями, строениями, сооружениями) со стоимостью

воспроизводства или замещения данных улучшений. Соответственно, при оценке земельного участка применение методов, опирающихся на принципы затратного подхода: метод выделения, метод остатка не представляется возможным.

Для целей настоящей оценки, учитывая и анализируя собранную для проведения оценки информацию и предполагаемое использование результатов оценки, земельные участки оценивались методом сравнения продаж.

13.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход базируется на принципе замещения. Принцип замещения гласит, что при наличии нескольких товаров или услуг схожей пригодности, тот из них, который имеет самую низкую цену, пользуется наибольшим спросом и имеет самое широкое распространение. Индивидуальные продажи часто отличаются от рыночной нормы цен из-за мотивации участников сделки, условия их осведомленности и / или условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Когда имеется информация по достаточному количеству сопоставимых продаж и предложений на продажу для данного рынка, то легко определить ценовые тенденции. Принцип замещения также применим и к доходной недвижимости. Типичный информированный покупатель сравнивает объекты доходной недвижимости, предложенные на продажу, также рассматривает варианты вложения капитала. Покупатели – инвесторы сравнивают сроки окупаемости своих инвестиций, нормы прибыли на капиталовложение при разных вариантах, учитывая при этом многие факторы.

Выбор прямых аналогов и сопоставимых объектов

На данном этапе Оценщик на основе анализа рынка осуществляет поиск прямых аналогов из региона объекта оценки. В том случае, если количество прямых аналогов менее двух, оценщик осуществляет поиск сопоставимых объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор и обоснование выбора единиц сравнения

Чтобы сравнить объекты, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения, либо экономическая единица сравнения. Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации. Единица сравнения позволяет сопоставлять с объектом оценки аналоги с различным количеством этих единиц. Корректировке подлежит именно цена единицы сравнения. В учебниках по оценке, термин «Единица сравнения» имеет 4 варианта толкования:

1. Единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости, например, 1 м² общей площади, 1 м³ строительного объема, 1 парковочное место и т.п. Служит для приведения цен объектов-аналогов к общему знаменателю. Результат приведения называется «цена единицы измерения (сравнения)».
2. Удельная цена на единицу количества физической сущности объекта (мера стоимости на единицу). Т.е. результат деления цен объектов-аналогов на общую для них и оцениваемого объекта единицу измерения. Например, цена за 1 га; цена за 1 м² (общей, полезной и т.п. площади). Это средство учета поправок, величина, к которой применяются рассчитанные поправки (корректировки).
3. Удельная цена на единицу количества ценообразующего фактора. Т.е. результат деления цен объектов-аналогов на единицу количества, принятого в расчете ценообразующего фактора. Например, цена за посадочное место, цена за единицу плотности застройки и др.

4. Множитель, который отражает различия между объектами имущества и облегчает анализ при трех подходах к стоимости. Более общее понятие, которое кроме удельной цены включает валовый мультипликатор дохода, мультипликатор чистого дохода, общий коэффициент капитализации, число лет окупаемости покупки.

Согласно ФСО - 1 п. 22а, выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком.

В качестве единицы сравнения используем 1 га площади земельного участка.

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

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

Для проведения оценки было выбрано три сопоставимых объекта для оцениваемого участка. При подборе аналогов учитывались схожесть месторасположения, площадь участка и назначение.

Внесение и обоснование корректировок

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

Корректировки, учтенные оценщиком, приведены в расчетной таблице.

Выбор прямых аналогов, сопоставимых объектов и расчет стоимости

На момент проведения оценки на рынке отсутствовали земельные участки, полностью совпадающие по местоположению и основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Поэтому Оценщиком отобраны аналоги

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу.

Данные по использованным аналогам представлены в Приложении настоящего Отчета.

Данные об аналогах, корректировках и расчетах приведены в таблице ниже.

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Ярославль, р-н Краснопереконский, ул. Захарова, 52	Ярославль, р-н Краснопереконский, мкр. Бутырки, Малый пер., 14	Ярославль, Мануфактурная ул., р-н Краснопереконский
улучшения	строения под снос	строения под снос	строения под снос
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, кв.м	608	760	750
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе
Источник информации (тел.)	https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/296002132/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/257795108/	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_izhs_958895711
Цена предложения, руб.	4 150 000	7 500 000	4 500 000
Цена предложения, руб./кв.м	6 826	9 868	6 000
Рыночные условия (дата предложения)	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024
Местоположение	Спальные районы, ближайшие к	Спальные районы, ближайшие к	Спальные районы, ближайшие к

	административно-культурному, историческому центру города	административно-культурному, историческому центру города	административно-культурному, историческому центру города
--	--	--	--

Расчет стоимости земельного участка

Характеристики	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	г. Ярославль, ул. Свободы, дом 11/37	Ярославль, р-н Красноперекоский, ул. Захарова, 52	Ярославль, р-н Красноперекоский, мкр. Бутырки, Малый пер., 14	Ярославль, Мануфактурная ул., р-н Красноперекоский
Цена предложения, руб.		4 150 000	7 500 000	4 500 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		6 826	9 868	6 000
Уторгование				
Поправка на уторгование предложения		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Удельная стоимость после поправки, руб./кв.м		6 280	9 079	5 520
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Поправка на передаваемые имущественные права		0%	0%	0%
Удельная стоимость после поправки, руб./кв.м		6 280	9 079	5 520
Поправка на наличие коммуникаций		0,00%	0,00%	0,00%
Удельная стоимость после поправки, руб./кв.м		6 280	9 079	5 520
Улучшения ЗУ	условно свободный	строения под снос	строения под снос	строения под снос
Поправка на улучшения ЗУ		0,91	0,91	0,91
% поправка		9%	9%	9%
Удельная стоимость после поправки, руб./кв.м		6 845	9 896	6 017
Вид разрешенного использования	для эксплуатации нежилого здания	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Поправочный коэффициент	0,98	0,30	0,30	0,30
Величина корректировки, %		69,39%	69,39%	69,39%
Удельная стоимость после поправки, руб./кв.м		11 594	16 763	10 192
Местоположение	Административно-культурный, исторический центр города	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному,	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному,	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному,

		историческому центру города	историческому центру города	историческому центру города
Величина корректировки на местоположение	0,84	16%	16%	16%
Удельная стоимость после поправки, руб./кв.м		13 449	19 445	11 822
Общая площадь, м2	1 033	608	760	750
Поправка на общую площадь		1,423	1,485	1,481
		42,29%	48,45%	48,08%
Удельная стоимость после поправки, руб./кв.м		19 137	28 866	17 507
Коэффициент вариации				28,13%
Суммарная поправка, %		128,68%	134,84%	134,47%
Весовой коэффициент	100,00%	33,91%	33,02%	33,07%
Средневзвешенная стоимость объекта, руб./кв. м	21 810			
Стоимость доли, руб./кв. м	21 810			
Стоимость объекта, руб.	22 529 991			
Рыночная стоимость, руб.	22 530 000			

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

Поскольку в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта», необходимо внести скидку на торг. Поправка принята с учетом факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины скидки на торг: сроки экспозиции подобных объектов, количество подобных предложений, соотношение спроса и предложения на сегменте, престижность местоположения объекта, окружение объекта, ликвидность объекта для конкретного рынка. В качестве источника использованы данные <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>. С учетом месторасположения поправка принята в размере -9%.

21.01.2023, 20:01

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 18.01.2023 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Коэффициенты Скидки на торг - отношения цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt (<http://www.statirelt.ru>)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,84	0,92	0,90

Корректировка на наличие коммуникаций

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Корректировка на улучшения земельного участка

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. В качестве источника использованы данные <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

Аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета StatPlanet на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расположения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома;
- верхняя граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

Корректировка на вид разрешенного использования

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель. Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования. В качестве источника использованы данные <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

21.01.2023, 20:03

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2023 года

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.) ([statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli](https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli))

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Назначенные виды разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 с изменениями.

Итоги расчета StatPlanet на основе актуальных рыночных данных с земельными участками, предлагаемых к продаже за истекший квартал

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
---	---	---	----------------	-----------------	---

Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2,1	0,17	0,44	0,30
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.6.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4,2	0,63	1,37	0,98

Корректировка на местоположение

21.01.2023, 20:03

на Местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах на 01.01.2023 года

на Местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2023 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения (index.php/statistika-rynka/statistika-rynka-demografi/541-takim-uzhe-zony-rynka-zemelnykh-uchastkov-naselennykh-punktov-sootnoshenie-rynnochnykh-taen-3)

Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,16	1,14	0,88	1,09	0,66	0,47	0,20	0,19
Среднее значение	1,60	0,88	0,80	0,84	0,46	0,30	0,11	0,10
нижняя граница	0,86	0,64	0,64	0,60	0,27	0,15	0,02	0,03

1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой локальной торговли города

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района

Характеризуется размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоскоростной социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Стальные связи. Ближайшее к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

Корректировка на общую площадь

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией: $C=b \cdot S^n$. Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

21.01.2023, 20:06

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 09.01.2023 г.) (<https://data.fed.ru/statistika-ruskiy/statistika-na-01-01-2023/g/korrektsionnyy-efekt-sb-danij/>)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

a – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтопРанит (<http://datanet.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _п)
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K_p = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$K_p = (S_o/S_a)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K_p = (S_o/S_a)^{-0,22}$
населения до 50 тыс. человек	0,589	-0,25	$K_p = (S_o/S_a)^{-0,25}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _п)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,504	-0,36	$K_p = (S_o/S_a)^{-0,36}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,726	-0,32	$K_p = (S_o/S_a)^{-0,32}$

S_о – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.

S_а – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

14.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки содержат следующие требования к применению сравнительного подхода к оценке.

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

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

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

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью её предложения);
- принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

В рамках сравнительного подхода используют следующие методы:

- метод парных продаж;
- метод анализа иерархий;

- метод бальных оценок;
- метод регрессионного анализа;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод прямого сравнительного анализа продаж наиболее объективен, так как он основывается на изучении и анализе рынка аналогичных предложений и продаж по недавно прошедшим сделкам, а также на предположении, что благоразумный покупатель не заплатит за аналогичный объект той же полезности цену большую, чем по недавно прошедшим сделкам. Наиболее вероятная цена, при которой объект перейдет из рук продавца в руки покупателя, та цена, которую дадут за объект при соблюдении следующих условий: покупатель и продавец имеют одну мотивацию; покупатель и продавец достаточно информированы для принятия решений; сделка не является вынужденной; оплата производится деньгами или в их эквиваленте без скидок и уступок; объект наделен свойством отчуждаемости и может продаваться на открытом рынке; срок экспозиции объекта достаточен.

Метод прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода позволяет наиболее корректно производить определение рыночной стоимости данного объекта оценки в связи с тем, что на рынке существуют аналогичные сделки, а данный подход основывается на изучении и анализе рынка аналогичных предложений и по недавно прошедшим сделкам продаж.

Подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж, который обычно именуют подходом с точки зрения сравнения рыночных данных, основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами аналогичными объекту оценки, которые были проданы или выставлены на продажу. После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости. Цена, которую выплачивает типичный покупатель, часто представляет собой результат процесса выбора, в ходе которого изучается и оценивается большое количество объектов недвижимости.

В рамках сравнительного подхода используем метод прямого сравнительного анализа продаж.

14.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- 1 этап - выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
- 2 этап - проверка достоверности информации о сделках;
- 3 этап - определение единиц сравнения (1 м², м³, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- 4 этап - внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;
- 5 этап - согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход базируется на принципе замещения. Принцип замещения гласит, что при наличии нескольких товаров или услуг схожей пригодности, тот из них, который имеет самую низкую цену, пользуется наибольшим спросом и имеет самое широкое распространение. Индивидуальные продажи часто отличаются от рыночной нормы цен из-за мотивации участников сделки, условия их осведомленности и / или условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Когда имеется информация по достаточному количеству сопоставимых продаж и предложений на продажу для данного рынка, то легко определить ценовые тенденции. Принцип замещения также применим и к доходной недвижимости. Типичный информированный покупатель сравнивает объекты доходной недвижимости, предложенные на продажу, также рассматривает варианты вложения капитала. Покупатели – инвесторы сравнивают сроки окупаемости своих инвестиций, нормы прибыли на капиталовложение при разных вариантах, учитывая при этом многие факторы.

Выбор прямых аналогов и сопоставимых объектов

На данном этапе Оценщик на основе анализа рынка осуществляет поиск прямых аналогов из региона

объекта оценки. В том случае, если количество прямых аналогов менее двух, оценщик осуществляет поиск сопоставимых объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор и обоснование выбора единиц сравнения

Чтобы сравнить объекты, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения, либо экономическая единица сравнения. Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации. Единица сравнения позволяет сопоставлять с объектом оценки аналоги с различным количеством этих единиц. Корректировке подлежит именно цена единицы сравнения. В учебниках по оценке, термин «Единица сравнения» имеет 4 варианта толкования:

1. *Единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости, например: 1 м² общей площади, 1 м³ строительного объема, 1 парковочное место и т.п.* Служит для приведения цен объектов-аналогов к общему знаменателю. Результат приведения называется «цена единицы измерения (сравнения)».
2. *Удельная цена на единицу количества физической сущности объекта (мера стоимости на единицу).* Т.е. результат деления цен объектов-аналогов на общую для них и оцениваемого объекта единицу измерения. Например: цена за 1 га; цена за 1 м² (общей, полезной и т.п. площади). Это средство учета поправок, величина, к которой применяются рассчитанные поправки (корректировки).
3. *Удельная цена на единицу количества ценообразующего фактора.* Т.е. результат деления цен объектов-аналогов на единицу количества принятого в расчете ценообразующего фактора. Например: цена за посадочное место, цена за единицу плотности застройки и др.
4. *Множитель, который отражает различия между объектами имущества и облегчает анализ при трех подходах к стоимости.* Более общее понятие, которое кроме удельной цены включает валовый мультипликатор дохода, мультипликатор чистого дохода, общий коэффициент капитализации, число лет окупаемости покупки.

Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком.

В качестве единицы сравнения используем руб./1 м² общей площади:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор и обоснование выбора элементов сравнения

При сравнительном анализе в качестве ценообразующих факторов рассматриваются только те факторы, которыми объекты-аналоги отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах или процентах изменение каждого фактора из этого набора.

Элементы сравнения – группы ценообразующих факторов, включающие те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям цены сделки (предложения) сравнимых объектов.

Основные критерии выбора элементов (факторов) сравнения:

1. Оказывает влияние на стоимость с точки зрения покупателей и продавцов, а также других специалистов на конкретном сегменте рынка.
2. Изменение величины фактора приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям цены сделки (предложения) сравнимых объектов.
3. Влияние элемента сравнения (фактора) на изменение цены сделки (предложения) существенно.
4. Отсутствует существенное взаимное влияние рассматриваемого элемента сравнения (фактора) с другими элементами сравнения (факторами)

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объекта оценки:

1. Передаваемые имущественные права. Цена предложения объекта, оформленного в собственность, выше цены предложения объекта, не оформленного в собственность (договор долевого участия, инвестиционный договор).
2. Условия финансирования. Цена предложения для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокую цену за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.
3. Условия продажи и время. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Время продажи отражает срок экспозиции - время, в течение которого объект находится на рынке.
4. Рыночные условия. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.
5. Местоположение. В данном случае рассматривается как район расположения объекта
6. Использование объекта оценки (соотношение площадей различного назначения: офисные, торговые, производственные, складские, специализированные).
7. Технические характеристики (материал стен, наличие отопления).
8. Расположение помещений в здании (этаж). Помещения, расположенные на 1 этаже, имеют более высокую цену, чем расположенные в цокольном этаже, подвале или на 2 и выше этажах.
8. Техническое состояние. Установлено, что чем лучше состояние объекта оценки, тем выше его стоимость.

Классификация и суть поправок

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки:

а) денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Внесение и обоснование корректировок

В ходе анализа к ценам предложений были внесены поправки на различия, существующие между аналогичными объектами и оцениваемым.

В процессе сравнения объектов Оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает объекту оценки) корректировки. Величина корректировки определялась оценщиком методом парных продаж или экспертным путем.

Выбор прямых аналогов и сопоставимых объектов

Здание на дату оценки по своим объемно-планировочным характеристикам, физическому состоянию и текущему использованию соответствует подсегменту офисно-торговой недвижимости (помещения свободного назначения). На этапе сбора исходной информации были найдены и проанализированы данные о предлагаемых продаже объектов, сходных по основным характеристикам с оцениваемыми.

На момент проведения оценки, было, отобрано три аналога в наибольшей степени сопоставимых с оцениваемым объектом. При выборе аналогов оценщик, прежде всего, руководствовался схожестью по местоположению и объемно-планировочному решению, наличию земельного участка объекта оценки и аналогов.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Ярославль, Республиканская ул., 46 р-н Кировский	Ярославль, ул. Терешковой, 14 р-н Кировский	Ярославль, Флотская ул., 8к2 р-н Кировский
Описание	Отдельностоящее здание 2003 г. п.	Отдельностоящее здание, памятник архитектуры	Отдельностоящее здание 2011 г. п.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь, кв.м.	966,00	518,00	500,00
Этажность	3 + цоколь	2 + цоколь	3 + цоколь
Площадь земельного участка, кв.м	892,00	577,00	386,00
Правовой статус земельного участка	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Местонахождение в пределах города	Административные центры городского округа, района	Административные центры городского округа, района	Административные центры городского округа, района
Расположение относительно Красной линии	красная линия	красная линия	красная линия
Тип парковки	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный
Класс качества	С	С	С
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Цена предложения, руб. с НДС	106 000 000	85 552 500	69 900 000
Стоимость 1кв.м.	109 731	165 159	139 800
Источник информации	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvi	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvi	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvi

<u>zhimost/zdanie v tsentre s sobstvennoy parkovkoy 343 5394947</u>	<u>zhimost/519 m v topovoy 1 okatsii na ul. tereshkovoy 3 742481893</u>	<u>zhimost/zdanie v tsentre 2 011g.p. 500 m 2699739801</u>
---	---	--

Расчет стоимости

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	г. Ярославль, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Свободы, д.11/37	Ярославль, Республиканская ул., 46 р-н Кировский	Ярославль, ул. Терешковой, 14 р-н Кировский	Ярославль, Флотская ул., 8к2 р-н Кировский
Описание	реконструированное здание дореволюционной постройки	Отдельностоящее здание 2003 г. п.	Отдельностоящее здание, памятник архитектуры	Отдельностоящее здание 2011 г. п.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь, кв.м.	2 436,70	966,00	518,00	500,00
Этажность	4 (в том числе подвал)	3 + цоколь	2 + цоколь	3 + цоколь
Площадь земельного участка, кв.м	1 033,00	892,00	577,00	386,00
Правовой статус земельного участка	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость земельного участка, руб. (Затратный подход)	22 530 000,0			
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	21 810,3			
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Местонахождение в пределах города	Административно-культурный, исторический центр города	Административные центры городского округа, района	Административные центры городского округа, района	Административные центры городского округа, района
Коэффициент местоположения относительно центра	1	0,8	0,8	0,8
Расположение относительно Красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Коэффициент положения относительно Красной линии	1	1	1	1
Тип парковки	без парковки	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Коэффициент типа парковки	1	0,90	0,96	0,90
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Коэффициент доступа	1	1	1	1
Класс качества	С	С	С	С
Коэффициент класса качества				
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент износа	1,0	1,0	1,0	1,0

Состояние отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Коэффициент состояния отделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена предложения, руб. с НДС		106 000 000	85 552 500	69 900 000
Стоимость 1кв.м.		109 731	165 159	139 800
Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скидка на торг		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		103 147	155 250	131 412
Корректировка на площадь		0,970	0,840	0,840
Скорректированная стоимость, руб.		100 053	130 410	110 386
Местонахождение в пределах города		1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		125 065,73	163 012,20	137 982,60
Расположение отн. Красной линии		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		125 065,73	163 012,20	137 982,60
Тип парковки		0,90	0,96	0,90
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		112 559,16	156 075,51	124 184,34
Доступ к объекту		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		112 559,16	156 075,51	124 184,34
Класс качества		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		112 559,16	156 075,51	124 184,34
Физическое состояние		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		112 559,16	156 075,51	124 184,34
Состояние отделки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		112 559,16	156 075,51	124 184,34
Отношение стоимости права собственности к праву аренды	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость ЗУ, руб./кв.м	21 810,26	21 810,26	21 810,26	21 810,26
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,42	0,92	1,11	0,77
Вклад земельной составляющей в стоимость единого объекта, руб./кв.м	9 246,11	20 139,50	24 294,44	16 837,52
Величина корректировки на обеспеченность ЗУ		-10 893	-15 048	-7 591
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		101 666	141 027	116 593
Коэффициент вариации				13,55%
Количество		5	5	5

корректировок			
Удельный вес по количеству корректировок	33,3%	33,3%	33,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с НДС	119 762		
Стоимость за объект с НДС, руб.	291 823 971		

В ходе анализа к ценам предложений были внесены поправки на различия, существующие между сопоставимыми объектами и оцениваемым. Каждой корректировке присвоен коэффициент, характеризующий соответствующий параметр на основе нормативных данных.

Описание наиболее значимых корректировок

Корректировка на торг

Поскольку в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта», необходимо внести скидку на торг. Поправка принята с учетом факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины скидки на торг: сроки экспозиции подобных объектов, количество подобных предложений, соотношение спроса и предложения на сегменте, престижность местоположения объекта, окружение объекта, ликвидность объекта для конкретного рынка. В качестве источника использованы данные <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-proda...> Поправка принята в размере -6%.

21.01.2023, 18:27

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 18.01.2023 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автосервисов, обслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92

Корректировка на тип парковки

Поправка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л. А., табл. 6.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Объекты капитального строительства.
Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов.

Офисные объекты класса С и ниже

Таблица 6. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,94	0,91	0,98
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,90	0,86	0,94

Корректировка на местоположение

В качестве источника использованы данные <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

21.01.2023, 20:03

на Местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах на 01.01.2023 года

на Местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения (index.php/statistika-rynka/statistika-rynka-demo-vera/541-tselovye-zony-rynka-zemelnykh-uchastkov-naselennykh-punktov-sootnoshenie-rynochnykh-tsen-3)

Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов

Итоги расчета StatRamp на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,16	1,14	0,98	1,09	0,86	0,47	0,20	0,19
Среднее значение	1,00	0,88	0,89	0,84	0,46	0,30	0,11	0,10
нижняя граница	0,86	0,64	0,64	0,60	0,27	0,15	0,02	0,03

1. Административно-культурный исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой жилой застройки города

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, наличием магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры среднего района

Характеризуется размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурная, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, близлежащие к административно-культурному историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и досуговыми площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью коммунальными, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

Корректировка на площадь (фактор масштаба)

Поправка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л. А., табл. 21.

Таблица 21 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс чел., цены продажи

Объект оценки	Объект аналог						
	Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
	до 125	1,00	1,19	1,37	1,59	1,64	2,17
	от 125 до 300	0,84	1,00	1,15	1,33	1,38	1,83
	от 300 до 750	0,73	0,87	1,00	1,16	1,20	1,59
	от 750 до 1500	0,63	0,75	0,86	1,00	1,03	1,37
	от 1500 до 5000	0,61	0,73	0,84	0,97	1,00	1,33
	от 5000	0,46	0,55	0,63	0,73	0,75	1,00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 62 кв.м. до 6750 кв.м.

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Корректировка на обеспеченность земельным участком определена на основании расчета по Алгоритму расчета корректировок в сравнительном подходе с использованием внешних данных (Марчук А.А., Ржепаковский С.В. ООО «Русская Служба Оценки»).

Расчет корректировки выполнен по следующему алгоритму:

1. Определяется обеспеченность земельным участком по объекту оценки и объектам-аналогам: отношение площади земельного участка к общей площади строений – т.е. фактически рассчитывается величина, обратная коэффициенту застройки.
2. Определяется стоимость земельного участка.
3. Величина корректировки будет определяться как разница между обеспеченностью земельным участком по объекту оценки и объектам-аналогам, умноженная на стоимость земельного участка.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках настоящего Отчета в соответствии с проведенным анализом возможности применения подходов и методов (см. раздел отчета «Выбор подходов и методов»), доходный подход реализуется в методе прямой капитализации при определении рыночной стоимости оцениваемого помещения.

Метод прямой капитализации — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

В рамках метода прямой капитализации по расчетным моделям стоимость объекта недвижимости можно выразить формулой:

$$V = (NOI/Ro), \text{ где:}$$

V (C) – рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода, ден. ед.;

NOI (ЧОД) – чистый операционный доход;

Ro (Кк) – коэффициент капитализации.

Основные этапы оценки недвижимости методом капитализации дохода объекта недвижимости, обобщенно можно представить в следующем виде:

- Расчет потенциального валового дохода (potential gross income - PGI) (ПВД), генерируемый недвижимостью. ПВД представляет собой общий валовой доход от недвижимости при ее 100 % сдаче в аренду.

$$PGI = S \times Ca, \text{ где:}$$

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.;

Ca – арендная ставка за 1 кв. м.

Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций и т. д.

- Определение действительного валового дохода (эффективный валовой доход (effective gross income - EGI)) (ДВД) – доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы.

$$EGI = PGI - \text{Потери.}$$

Потери – потери от простоя помещения и неплатежей за аренду (коэффициент недозагрузки).

- Определение денежного потока, который впоследствии капитализируется с целью определения рыночной стоимости объекта. Это может быть чистый операционный доход (net operating income - NOI); чистая операционная прибыль; действительный валовой доход, очищенный от определенных расходов, связанных с объектом оценки и т. п.

Постоянные эксплуатационные расходы включают расходы на эксплуатацию, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами и учитываются непосредственным вводом в алгоритм абсолютных значений (FE).

Переменные эксплуатационные расходы включают расходы на эксплуатацию, которые связаны со степенью занятости объекта арендаторами и уровнем предоставляемых услуг (VE).

Расходы на замещение короткоживущих элементов предполагают эксплуатацию недвижимости на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости и определяются годовыми отчислениями на формирование резерва для замены быстроизнашиваемых элементов недвижимости (RR).

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) (ЧОД) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты эксплуатационных расходов, и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR), \text{ где:}$$

NOI (ЧОД) – чистый операционный доход;

EGI (ДВД) – действительный (эффективный) валовой доход;

FE - постоянные эксплуатационные расходы;

VE - переменные эксплуатационные расходы;

RR - расходы на замещение.

- Определение коэффициента капитализации, применяемого для приведения годового чистого денежного потока объекта к единой сумме стоимости, отражающего норму дохода инвестора и прямо или косвенно учитывает риски, которым подвергаются средства, вложенные в объект недвижимости, и прогнозируемые темпы изменения стоимости объекта недвижимости.

- Расчет рыночной стоимости недвижимости путем деления годового денежного потока на коэффициент капитализации.

15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

$$PGI = A \times S, \text{ где:}$$

A – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

15.1.1. Выбор объектов аналогов

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами, осуществляющими свою деятельность в регионе расположения оцениваемого объекта, изучал специализированные издания по рынку недвижимости, тематические интернет-сайты (www.cian.ru, www.avito.ru, www.domofond.ru и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с оцениваемым объектом.

Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров и физического состояния, расположение объектов-аналогов в районе расположения оцениваемых объектов или близкого к нему.

Единица сравнения - стоимость за 1 кв. м в год в рублях РФ, в виду сложившейся практики на рынке.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	г. Ярославль, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Свободы, д.11/37	Ярославль, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Нахимсона, 18	Ярославль, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Большая Октябрьская, 30А	Ярославль, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Свободы, 2/40
Описание	реконструированное здание дореволюционной постройки востребованное рынком	реконструированное здание дореволюционной постройки востребованное рынком	современное здание административно-торгового центра	современное здание административно-торгового центра
Общая площадь, кв.м.	2 436,70	980,00	2 000,00	1 200,00

Тип объекта	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местонахождение в пределах города	Административно-культурный, исторический центр города	Административно-культурный, исторический центр города	Административно-культурный, исторический центр города	Административно-культурный, исторический центр города
Расположение отн. Красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Коэффициент типа объекта	1	0,93	0,93	0,93
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Класс качества	C	C	C	B
Коэффициент класса качества	1,00	1,00	1,00	1,17
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	C повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	C повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	C повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	C повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Цена предложения, руб. с НДС		980 000	1 740 000	1 200 000
Стоимость 1кв.м.		1 000	870	1 000
Источник информации		https://yaroslavl.cian.ru/rent/commercial/298805353/	https://yaroslavl.cian.ru/rent/commercial/298729450/	https://yaroslavl.cian.ru/rent/commercial/225189023/
Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скидка на торг		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		940	818	940
Корректировка на площадь		0,970	1,000	0,970
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		911,80	817,80	911,80
Тип объекта		1,08	1,08	1,08
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		980,43	879,35	980,43
Класс качества		1,00	1,00	1,17
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		980,43	879,35	1 147,10
Коэффициент вариации				11,01%
Количество корректировок		3	2	4
Удельный вес по количеству корректировок		33,3%	38,9%	27,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	987			

Обоснование вносимых корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия типичны для рынка коммерческой недвижимости, правовой статус одинаков. Поэтому внесение корректировок проводилось только по фактору уторгования и площади объектов.

Корректировка на торг

Поскольку в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта», необходимо внести скидку на торг. Поправка принята с учетом факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины скидки на торг: сроки экспозиции подобных объектов, количество подобных предложений, соотношение спроса и предложения на сегменте, престижность местоположения объекта, окружение объекта, ликвидность объекта для конкретного рынка. В качестве источника использованы данные <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-proda...> Поправка принята в размере -6%.

21.01.2023, 18:27

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 18.01.2023 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опросов участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), опубликованной сайта Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>), прошедшего за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автосервисов и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92

Корректировка на площадь (фактор масштаба)

Поправка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Лейфера Л. А., табл. 26.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Объекты капитального строительства.
Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов.

Таблица 26 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 500, 1000 тыс чел., цены продажи

Объект оценки	Объект аналог						
	Общая площадь, кв. м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
	до 125	1,00	1,19	1,39	1,64	1,69	2,33
	от 125 до 300	0,84	1,00	1,17	1,38	1,42	1,95
	от 300 до 750	0,72	0,86	1,00	1,18	1,22	1,67
	от 750 до 1500	0,61	0,73	0,85	1,00	1,03	1,42
	от 1500 до 5000	0,59	0,70	0,82	0,97	1,00	1,37
	от 5000	0,43	0,51	0,60	0,70	0,73	1,00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 62 кв. м. до 6750 кв. м.

Корректировка на тип объекта

Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь). В качестве источника использованы данные <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3037-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchch...>

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

– Корректировка на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (и), общая (и) с другим зданием или помещением, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Statirent (<http://index.districtstatistika.ru/ru>) на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение зданий, помещений	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданиями)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	0,98	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,96	0,93

Корректировка на класс качества

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

В качестве источника использованы данные [https://statirent.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3038-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-nar...](https://statirent.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3038-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-nar-...)

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов Statirent (<http://www.statirent.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,39	1,27
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,21	1,43	1,31
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чистая стена, наружная отделка – оштукатуренный фасад, керамзитобетон панели; внутренняя отделка – долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска каф. красками, керам. плитка, качественный ламинат)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00

15.2. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

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

Потенциальный валовой доход от оцениваемых объектов недвижимости определяется исходя из арендопригодной площади.

Потенциальный валовой доход от оцениваемых помещений определяется путем умножения его арендопригодной площади на ставку арендной платы.

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

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

В рамках данной оценки процент недозагрузки к учету не принимался, так как расчеты проводятся из предположения, что объект будет сдан в аренду единым лотом.

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

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на условно-постоянные, условно-переменные (эксплуатационные), расходы на замещение короткоживущих элементов (капитальные резервы).

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

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условнопеременные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т. д.

В составе операционных расходов также учитываются расходы на замещение элементов улучшений с коротким сроком службы. Расходы на замещение определены как ежегодное отчисление денежных средств на формирование фонда возмещения короткоживущих элементов здания.

В качестве величины операционных расходов использованы справочные данные, подготовленные специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки и представленного в «Справочник оценщика недвижимости-2017». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А.

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2.3

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%

Расчет чистого операционного дохода помещений представлен в сводной таблице расчета в рамках доходного подхода.

15.3. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации представляет собой доходность сопоставимой по рискам и срокам с рассматриваемым объектом недвижимости доступной на рынке инвестиционной альтернативы.

Определение ставки капитализации при использовании доходного подхода является наиболее сложным и ответственным этапом оценки, необходимым для определения текущей стоимости будущих денежных потоков, генерируемых объектом недвижимости.

Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор несет риск неполучения прогнозируемой прибыли в будущем, т. к. любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Возможность неполучения ожидаемых результатов может быть связана с целым рядом обстоятельств: изменения рыночных условий, и, как следствие, величины чистого операционного дохода; изменения в уровне процентных ставок банков, коэффициентов отдачи альтернативных инвестиционных проектов; неожиданные инфляционные изменения; непредвиденные трудности продажи недвижимости по рыночной стоимости в разумное время; изменение налогового законодательства, правил зонирования и землепользования; недостатки управления и т. д.

Учитывая вышеизложенное, инвестор вправе ожидать в качестве компенсации премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую можно получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело. Экономический смысл премии состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска.

Ставка дисконта (R) – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой – требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завысить дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери.

Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Коэффициент капитализации определен на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики. Использованы данные <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-k...>

Итоги расчетов Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса: качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех. состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение K_k
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09

15.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Сводная таблица расчета стоимости в рамках доходного подхода

Показатель	Величина
Ставка аренды общая для всех помещений объекта оценки	987,42
Приведенная арендопригодная площадь, м ²	2 160,00
Потенциальный валовой доход, руб./год	25 593 956
Коэффициент недозагрузки, %	0,00%
Действительный валовой доход, руб./год	25 593 956
Операционные расходы, %	17,80%
Операционные расходы, руб./год	4 555 724
Чистый операционный доход, руб./год	21 038 232
Ставка капитализации, %	7,00%
Стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС	300 546 171

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

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

Перед согласованием следует проверить, является ли расхождение между результатами двух оценок несущественным. В случае если расхождение является существенным, следует разобраться в причинах расхождения. Если причинами такого расхождения являются недостаточность или недостоверность исходных данных, неадекватность используемой модели реальной рыночной ситуации, ошибки в расчетах, следует их устранить. Если устранить эти причины не представляется возможным, следует отказаться от использования соответствующей оценки и использовать ее только в качестве индикативной.

Задача согласования отдельных оценок стоимости - рассчитать более точную итоговую оценку и сформировать интервал, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта. Существуют различные способы согласования (выравнивания) результатов каждого подхода (метода): метод максимального правдоподобия, метод анализа иерархий, имитационные методы и др. В данном Отчете используются методы согласования, основанные на линейном взвешивании оценок, полученных независимыми подходами (методами) - «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7» Часть 1.

Получены следующие результаты в рамках двух подходов:

Показатель	Сравнительный	Доходный
Результат подхода, руб. с НДС	291 823 971	300 546 171
Расхождение результатов, %	2,99	

Так как разница в результате расчетов различными подходами составляет 2,99%, результаты, полученные в рамках данных подходов приемлемы для дальнейшего согласования.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002г.

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- ☐ построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ☐ найдем сумму баллов каждого подхода;
- ☐ найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- ☐ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- ☐ округлим расчетные веса подходов с точность до 10% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый

результат.

☐ на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Результаты распределения весов подходов выполнены в MS Excel и представлены в таблице:

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	5	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	5	5
Итого суммы баллов	-	20	20
Подход применялся	нет	да	да
Сумма баллов	40		
Вес подхода	-	0,50000	0,50000
Вес подхода округленно, %	0	0,5	0,5

Итоги согласования рыночной стоимости

Показатель	Сравнительный	Доходный
Результат подхода, руб. с НДС	291 823 971	300 546 171
Вес подхода	0,50	0,50
Взвешенная стоимость, руб. с НДС	145 911 985	150 273 085
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости с НДС, Руб.	296 185 071	
Стоимость земельного участка, руб.	22 530 000	
Рыночная стоимость без земельного участка, руб. с НДС	273 655 071	
Рыночная стоимость без земельного участка, руб. без НДС	228 045 892	
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости без НДС, руб.	250 575 892	
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости без НДС, руб. ОКР	250 576 000	

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости в виде нежилого здания с кадастровым номером 76:23:010101:18660 общей площадью 962,3 кв. м и земельного участка площадью 1033 кв. м с кадастровым номером 76:23:030807:29, расположенных по адресу: г. Ярославль, ул. Свободы, дом 11/37 по состоянию на 01 марта 2024 года без учета НДС составляет округленно:

250 576 000 (двести пятьдесят миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей,

В том числе стоимость земельного участка площадью 1033 кв. м с кадастровым номером 76:23:030807:29

22 530 000 (двадцать два миллиона пятьсот тридцать тысяч) рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026883-1

« 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Коптеву Алексею Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.

ИЗДАНИЕ: Москва 2011, 16, 100 экз.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-570-167722/23

«21» ноября 2023 г.

г. Ярославль

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Коптев Алексей Игоревич
Паспортные данные: серия 11 09, №699080, Отделением УФМС России по Архангельской области в Ломоносовском окр. гор. Архангельска,
Адрес регистрации: г. Архангельск, ул. Касаткиной 5-1-149
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «28» ноября 2023 года по «27» ноября 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч, 00/100) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 900,00 (Девятьсот, 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до 30.11.2023 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	kotlex2007@yandex.ru	Viktoriya.vafina@ingos.ru
телефонная связь:	89201282886	89019947174

СТРАХОВАТЕЛЬ: Коптев Алексей Игоревич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Г.Н. Полянов (Зам. директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ярославской области. Договор заключен от 09.11.2023 г.)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ООО «Научно – производственное предприятие «Коптев и К*»
(наименование ООО)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Нежилое строение
(наименование объекта)

Нежилое здание
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Ярославская область

Административный район (округ) _____

Город (пос.) Ярославль

Район города Кировский

Улица (пер.) Свободы

Дом № 11/37 Строение (корпус) _____

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	216
Кадастровый номер	76:23:010101:18660
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на « 14 » 02 2018 г.

Кадастровый инженер  (Романова Ю.Н.)
10.11.01

М. П.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листа
1	Титульный лист	1
2	Содержание	2
3	Ситуационный план	3
4	Экспликация земельного участка	4
5	Исчисление площадей и объемов здания и его частей	5
6	Техническое описание конструктивных элементов	6
7	Исчисление стоимости здания	7
8	Техническое описание служебных построек	8
9	Экспликации к поэтажным планам	9-15
10	Поэтажные планы	16-19
11	Общая стоимость	20

3

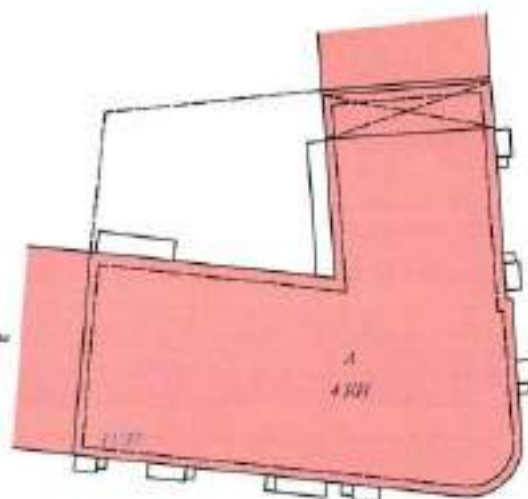
Ситуационный план

участок дома 37 по ул. Соболева

участок дома 9 по ул. Свободы

ул. Соболева

ул. Свободы



Масштаб 1 : 500

Кадастровый инженер

по состоянию на 14.02.2018г.



Ю.Н. Романова

4

I. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие права собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильности записи

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	ярусный проезд	
1033	1033	776	47		210	47	

III. Благоустройство здания –кв.м.

водоснабжение	канализация	отопление				центральное горячее водоснабжение	ванны			газоснаб- жение		электроснабжение	лифты	
		от ТЭЦ	от (групповой, (квартирной) котельной) от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с газовыми колонками	централизованное	индивидуальное		пассажирские	грузовые
2436,7	2436,7	2436,7				2436,7						2436,7		

5

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Назначение : Нежилое здание

Использование : по назначению

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м2)	Высота (м)	Объем (м3)
1	2	3	4	5	6
A	Нежилое здание	I этаж 772,3-46,9	725,4	3,30	2394
		II этаж	772,3	3,25	2510
		III этаж	418,9	3,30	1382
			135,5	2,95	400
			54,2	2,00	108
			163,7	3,05	499
					7293
	Подвал		718,1	3,30	2370
			54,2	2,80	152
					2522
					9815
	площадки		25,4		
	вход в подвал		25,1		

6

VI. Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа строений

Литера А Год постройки 1868 Число этажей 3

Год реконструкции (капитального ремонта) 2014 Группа капитальности II

№ пп	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес конструк. элем. после прир. цен. коэфф.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный монолитный	хорошее	10	1	10	0			
2	Стены	кирпичные	хорошее	20	1	20	0			
	Перегородки	кирпичные, гипсокартонные, оштукатуренные								
3	Перекрытия	чердачное	хорошее	16	1	16	0			
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша	металлическая	хорошее	2	1	2	0			
5	Полы	бетон, плитка	хорошее	9	1	9	0			
6	Проемы	оконные	хорошее	8	1	8	0			
		дверные								
7	Внутренняя отделка	штукатурено, окрашено, облицовано	хорошее	18	1	18	0			
	Наружная отделка	штукатурено, окрашено								
8	Сан. и электротех. устройства	отопление	центральное	13	1	13	0			
		водопровод	центральный							
		канализация	центральная							
		гор. водоснабж.	центральное							
		ванны								
		электроосвещение	есть							
		радио								
		телефон	есть							
		вентиляция								
		лифты								
		газоснабжение								
		телевидение								
9	Прочие работы	карнизы	хорошее	4	1	4	0			
Итого				100	*	100	*	*		

% износа приведенный к 100 по формуле: $\% \text{ износа} = (\text{гр.9}) * 100 / \text{удельный вес (гр.7)} = 0 \%$

IX. Техническое описание пристроен и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Пристройка литеры №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Пристройка литеры №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Пристройка литеры №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого :		100				100				100		
Наименование конструктивных элементов	Пристройка литеры №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Пристройка литеры №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Пристройка литеры №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого :		100				100				100		

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	Мл сбормана	Мл таблицы	Всмерстоле	Стоимость измариана по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на :			Стоимость, измариана с поправками	Стоимость (объем м3, площадь м2)	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес	Функциональности	Климатический район					
A	Нежилое здание	28	91	м3	21,7	100			21,7	9815	212986	0	212986
	На 14.02.2013										21842064	0	21842064

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Прокаты												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого :		100				100				100		
Формула подсчета площади, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Прокаты												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого :		100				100				100		
Формула подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	м/сборная	м/таблица	показатель	Стоимость элементов по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на :			Стоимость элементов с поправками	Стоимость (объем: м ³ , площадь: м ²)	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес	Группы капитальности	Климатический район					

9

Экспликация

на нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

к поэтажному плану строения, расположенному

г. Ярославль, ул. Свободы 11/37

Литера по плану	Этаж (указан с 1 по этаж и завершенная этажность)	Номер помещения (квартира, торговая, складского и т.п.)	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м, в том числе предназначенная под помещения						Итого по квартире, этаж, здание	Итого по помещению по внутреннему обмеру
					Жилые		Сервисного обслуживания		Административные			
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	подвал	1	торговый зал				370,2				370,2	3,00
		2	эл. щитовая					5,8			5,8	
		3	подсобное помещение					5,0			5,0	
		4	лестница					4,9			4,9	
		5	торговый зал				50,3				50,3	
		6	торговый зал				35,0				35,0	
		7	загрузочная				46,7				46,7	
		8	склад				4,6				4,6	
		9	касса				5,0				5,0	
		10	лестница					6,7			6,7	
		11	фасовочная				4,9				4,9	
		12	комната приема пищи					4,6			4,6	
		13	раздвигалка					6,7			6,7	
		14	туалет					2,5			2,5	
		15	тепловой узел					19,8			19,8	2,50
		16	генераторная					12,4			12,4	
		17	водопитный узел					6,5			6,5	
		18	помещение подъемника					3,8			3,8	
		19	помещение					5,0			5,0	
			Итого по подвалу:				516,7	83,7			600,4	

90

Экспликация

на нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

к поэтажному плану строения, расположенному
г. Ярославль, ул. Свободы 11/37

Этажи (начиная с 1-го этажа и заканчивая последним)	Номера помещений (квартиры, торгового, складского и т.п.)	Назначение частей помещений: нежилая комната, канцелярское помещение, кладовая, комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м, в том числе предназначенная под помещения						Итого по этажу, этаж строения	Высота помещений по внутреннему обмеру
				Жилые		Сервисное обслуживание		Административные			
				основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1	1	тамбур				1,0			1,0	3,00	
	2	торговый зал				64,8			64,8		
	3	торговый зал				19,8			19,8		
	4	торговый зал				20,7			20,7		
	5	торговый зал				27,3			27,3		
	6	санузел					2,7		2,7		
	7	кладовая уборочного инвентаря					1,3		1,3		
	8	санузел					2,7		2,7		
	9	коридор					39,6		39,6		
	10	электрическая					5,2		5,2		
	11	пост охраны				7,7			7,7		
	12	помещение охраны и пожарного поста				6,5			6,5		
	13	тамбур					4,3		4,3		
	14	вент. шахта					1,6		1,6		
	15	лестничная клетка					19,4		19,4		
	16	подсобное помещение					21,7		21,7		
	17	коридор					14,7		14,7		
	18	подсобное помещение					5,5		5,5		
	19	подсобное помещение					9,9		9,9		
	20	коридор					4,1		4,1		
	21	тамбур					0,9		0,9		

12

Экспликация

на нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

к поэтажному плану строения, расположенному
г. Ярославль, ул. Свободы 11/37

Литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и заканчивая последним)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.п.)	Номер по плану строения (комната, кухня, коридор и т.п.)	Назначение частей помещений: жилая комната, нежилая комната, складское помещение, кладовая, ванная, туалет, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м.кв, в том числе предназначенная под помещения						Итого по этажу, этаж строения	Высота помещений во внутреннему обмеру
						Жилые		Сервисного обслуживания		Административные			
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	2		1	торговое помещение			50,5				50,5	2,95	
			2	торговое помещение			33,8				33,8		
			3	торговое помещение			44,0				44,0		
			4	торговое помещение			28,4				28,4		
			5	торговое помещение			47,7				47,7		
			6	эл. щитовая				1,9			1,9		
			7	лестничная клетка				19,4			19,4		
			8	коридор				54,7			54,7		
			9	вент. камера				30,3			30,3		
			10	торговое помещение			49,4				49,4		
			11	коридор				3,3			3,3		
			12	офис			49,7				49,7		
			13	офис			36,3				36,3		
			14	офис			20,7				20,7	3,05	
			15	туалет				1,2			1,2		
			16	умывальная				1,2			1,2		
			17	умывальная				1,2			1,2		
			18	туалет				3,7			3,7		
			19	коридор				17,9			17,9		
			20	лестничная клетка				15,8			15,8		
			21	офис			21,9				21,9	3,00	
			22	офис			19,3				19,3		

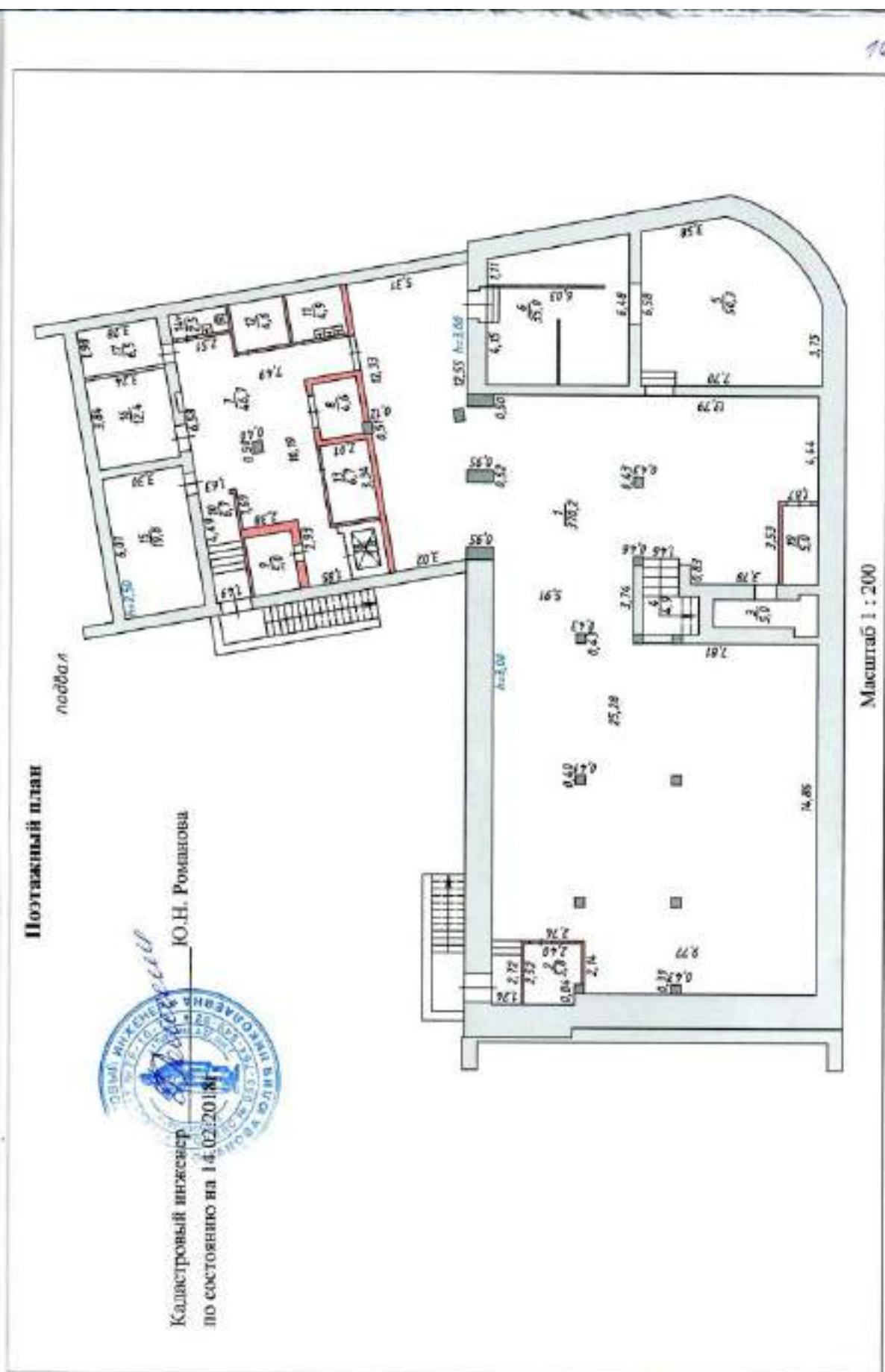
[illegible]

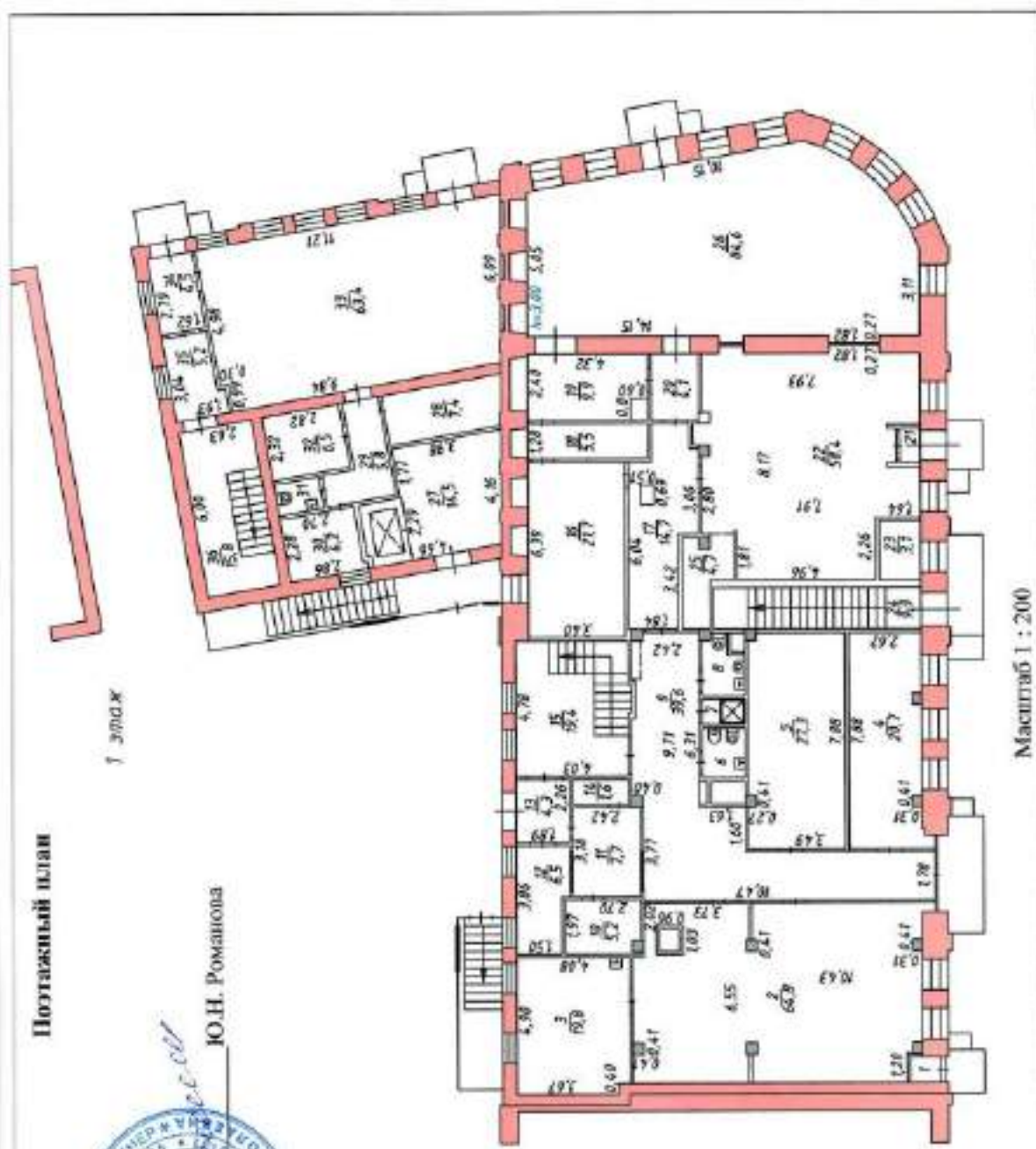
74

к поэтажному плану строения, расположенному
г. Ярославль, ул. Свободы 11/37

121

15



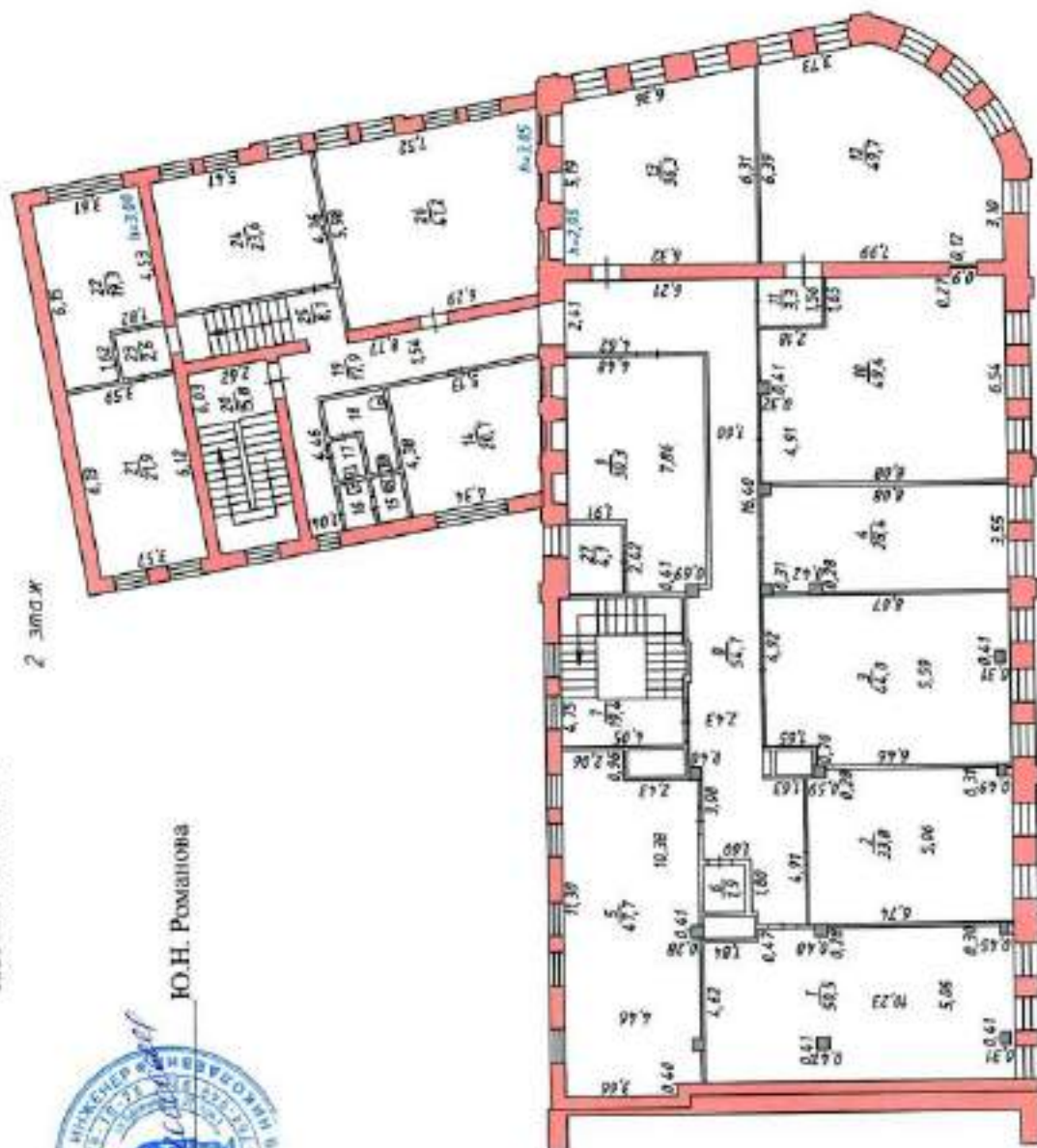


Ю.Н. Романова
Кадасстровый инженер
по состоянию на 14.02.2018г.

Полетажный план

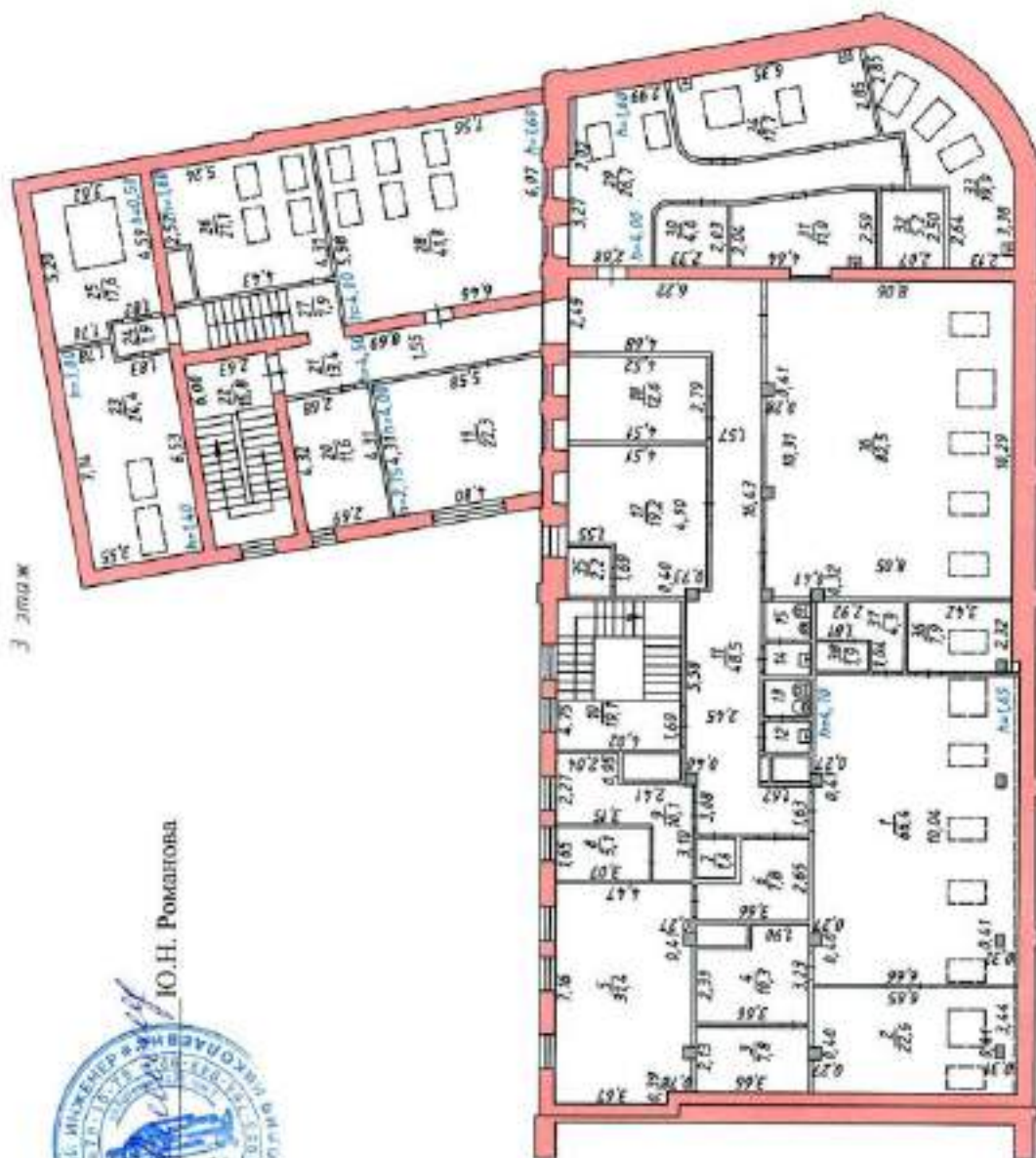


Ю.Н. Романова
Кадастровый инженер
по состоянию на 14.02.2018г.



Масштаб 1 : 200

Потажный план



Кадстровый инженер Ю.Н. Ромадова
по состоянию на 14.03.2018г.

XIII. Ограждения и сооружения (заложенные) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений на участке	Материал, конструкция	Размеры		Площадь	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по таблице	Ползунок	Инвентаризационная стоимость	% износа	Стоимость с учетом износа
			Длина	Ширина, высота									

XIV. Общая стоимость

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Инвентаризационная	С учетом износа	Инвентаризационная	С учетом износа	Инвентаризационная	С учетом износа	Инвентаризационная	С учетом износа
2018	21842064	21842064					21842064	21842064

«14» февраля 2018 г.

Исполнил Романова Ю.Н.





Index 1

ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИХ МЕР

№ КУБН-001/2023-270194516

принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	64-48-020436-138
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	ГОРОД САРАТОВ, УЛИЦА ИМ. АЗИНА В.М., Д. № 89
		Площадь:	25.3
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.10.2011
		номер государственной регистрации:	64-64-11/516/2011-076
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 09.09.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		1.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64-48-020436-138-64/136/2022-6
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64-48-020436-138-64/136/2021-5
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	64-48-020436-138-64/136/2021-4
	1.3.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	64-48-020436-138-64/001/2017-2
	1.3.5	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	64-48-020436-138-64/001/2017-1

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ ФАМИЛИЯ

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:169995
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Негорная, д. 7, корп. 2
		Площадь:	985,7
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/25
		дата государственной регистрации:	11.09.2023
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:169995-76/125/2023-47
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU76301000-027-2009, выдан 23.12.2009, Департамент архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:169995
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Негорная, д. 7, корп. 2
		Площадь:	985,7
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/25
		дата государственной регистрации:	09.09.2023
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:169995-76/053/2023-46
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU76301000-027-2009, выдан 30.04.2009, Департамент архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНН, ИМЯ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 80800507405101020107\АС\СЗ\0425140 Выходное: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 18.09.2024			

Лист 3

4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:169995
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Нагорная, д. 7, корп. 2
		Площадь:	985,7
	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/25
		дата государственной регистрации:	08.09.2023
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:169995-76/071/2023-45
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 76301000-027-2009, выдан 30.04.2009, Департамент архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:169995
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Нагорная, д. 7, корп. 2
		Площадь:	985,7
	5.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/25
		дата государственной регистрации:	08.09.2023
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:169995-76/052/2023-44
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 76301000-027-2009, выдан 30.04.2009, Департамент архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 705050479053102017045053425168 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024	

6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:169995
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Негорная, д. 7, корп. 2
		Площадь:	985,7
	6.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/25
		дата государственной регистрации:	08.09.2023
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:169995-76/061/2023-43
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 76301000-027-2009, выдан 30.04.2009, Департамент архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:169995
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Негорная, д. 7, корп. 2
		Площадь:	985,7
	7.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/25
		дата государственной регистрации:	08.09.2023
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:169995-76/061/2023-42
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 76301000-027-2009, выдан 30.04.2009, Департамент архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННЕРИТЕЛ. ФОРМАТИВ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 808005607400311012010796ACD30425168 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 18.09.2024			

8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:169995
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Негорная, д. 7, корп. 2
		Площадь:	985,7
	8.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/25
		дата государственной регистрации:	08.09.2023
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:169995-76/061/2023-41
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 76301000-027-2009, выдан 30.04.2009, Департамент архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
9	9.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:169995
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Негорная, д. 7, корп. 2
		Площадь:	985,7
	9.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/25
		дата государственной регистрации:	08.09.2023
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:169995-76/097/2023-40
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 76301000-027-2009, выдан 30.04.2009, Департамент архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	9.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННЕРИТЕЛ. ФОРМАТИВ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 808005607400311012010796ACD30425168 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 18.09.2024			

Лист 6

10	10.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:169995
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Нагорная, д. 7, корп. 2
		Площадь:	985,7
	10.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/25
		дата государственной регистрации:	08.09.2023
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:169995-76/097/2023-39
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 76301000-027-2009, выдан 30.04.2009, Департамент архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	10.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
11	11.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:169995
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Нагорная, д. 7, корп. 2
		Площадь:	985,7
	11.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/25
		дата государственной регистрации:	06.09.2023
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:169995-76/071/2023-38
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 76301000-027-2009, выдан 30.04.2009, Департамент архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	11.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 70505041700531020107045053425168 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024	

12	12.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:169995
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Негорная, д. 7, корп. 2
		Площадь:	985,7
	12.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/25
		дата государственной регистрации:	12.01.2018
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:169995-76/023/2018-4
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 76301000-027-2009, выдан 30.04.2009, Департамент архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	12.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
13	13.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:169995
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Негорная, д. 7, корп. 2
		Площадь:	985,7
	13.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/25
		дата государственной регистрации:	12.01.2018
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:169995-76/023/2018-3
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 76301000-027-2009, выдан 30.04.2009, Департамент архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	13.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

Полное наименование должности		Документ подписан	Инициалы, Фамилия
		Электронный подписью	
Сертификат: 808005607400311012010796ACD0425168 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 18.09.2024			

14	14.1	Вид объекта недвижимости:		Здание	
		Кадастровый номер:		76-23-010101-18660	
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Местоположение:		Ярославская область, г. Ярославль, ул. Свободы, д. 11/37	
		Площадь:		962.3	
	14.2	вид права, доля в праве:		Собственность	
дата государственной регистрации:		13.11.2008			
номер государственной регистрации:		76-76-01/218/2008-223			
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.09.2008 Передаточный акт, выдан 19.09.2008	
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют	
	14.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		14.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:		76-23-010101-18660-76/023/2018-7
		14.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:		76-76/023-76/001/012/2016-30/2
		14.3.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:		76-76-01/250/2008-213		
15	15.1	Вид объекта недвижимости:		Здание	
		Кадастровый номер:		76-23-010101-22008	
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Местоположение:		Ярославская область, г. Ярославль, ул. Дегтяревская, д. 3а	
		Площадь:		71.5	
		15.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность 3/5
дата государственной регистрации:			02.07.2007		
номер государственной регистрации:			76-76-01/052/2007-380		
		основание государственной регистрации:		Договор дарения, выдан 19.06.2007	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННОВАТЫ. ФОРМАТЫ
		ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ	
Сертификат: 808005607400311012010796ACD0425168 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 18.09.2024			

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
15.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	15.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-010101:22008-76/023/2018-12
	15.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-010101:22008-76/023/2018-11
	15.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-010101:22008-76/023/2017-5
	15.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-010101:22008-76/023/2017-3
	15.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-010101:22008-76/023/2017-2
16	16.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	76-23-010101:22008
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Дегтяревская, д. 3а
		Площадь:	71.5
	16.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 2/5
		дата государственной регистрации:	09.06.2007
		номер государственной регистрации:	76-76-01/101/2007-262
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 31.05.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	16.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	16.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-010101:22008-76/023/2018-12
	16.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-010101:22008-76/023/2018-11
	16.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-010101:22008-76/023/2017-5

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННЕРНАТЫ, ФОРМИРОВАНИЕ
Сертификат: 804005647405310102010756ACD0425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 18.09.2024		

		16.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:23:010101:22008-76/023/2017-3
		16.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:23:010101:22008-76/023/2017-2
17	17.1		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
			Кадастровый номер:	76:23:030807:29
			Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации нежилого здания
			Местоположение:	обл. Ярославская, г. Ярославль, ул. Свободы, дом 11/37
			Площадь:	1033 +/- 16
	17.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	17.03.2016
			номер государственной регистрации:	76-76/023-76/001/009/2016-803/1
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 53, выдан 14.12.2015
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	17.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		17.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:23:030807:29-76/023/2017-4
		17.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:23:030807:29-76/023/2017-3
		17.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:23:030807:29-76/023/2017-2
18	18.1		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
			Кадастровый номер:	76:23:040803:165
			Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации индивидуального жилого дома
			Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, г. Ярославль, ул. Дегтяревская, дом №3а.
			Площадь:	616

		ДОКУМЕНТ КОДИРОВАН	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ЭЛЕКТРОННОЙ КОДИРОВКОЙ	ИНТЕРНАТЫ ФАМИЛИЯ
Сертификат: 0000005607400C.D10E0200376ACDC0425100 Выданное ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18-09-2024.			

	18.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 3/5
		дата государственной регистрации:	02.07.2007
		номер государственной регистрации:	76-76-01/052/2007-381
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 19.06.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	18.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	18.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-040803:165-76/023/2017-5
	18.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-040803:165-76/023/2017-3
	18.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-040803:165-76/023/2017-2
19	19.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	76-23-040803-906
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, Московский пр-т, д. 38а
		Площадь:	95 +/- 3
	19.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.12.2014
		номер государственной регистрации:	76-76-01/157/2014-370
		основание государственной регистрации:	Договор мены, выдан 18.12.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	19.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	19.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-040803-906-76/023/2018-5
	19.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-040803-906-76/023/2017-4
	19.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76-23-040803-906-76/023/2017-3

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННЕРИЗЫТЫЕ ФОРМАТЫ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 808005047405311022010796ACD50425168 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 18.09.2024			

Лист 12

	19.3, 4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:040803:906-76/023/2017-2

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 70660561740531102017040530425168 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2028	инициалы, фамилия

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Унифицированная форма № ИНВ-1		Код
Утверждена постановлением Госкомстата		0317001
России от 18.08.98 № 88		21672369
ООО «ИКАР» (ИНН 7627013805, ОГРН 1027601599585; 150507, ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ЯРОСЛАВСКИЙ, П.ИВНЯКИ, ЗОНА БАЗА НЕЧЕРНОЗЕМЬЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ; регистрационный номер ТИФР 086007000039)		Форма по ОКУД
по ОКПО		
Основное подразделение		
(структурное подразделение)		
Основание для проведения инвентаризации:	приказ, постановление, распоряжение (внутренний документ)	Вид деятельности
		номер
		дата
	Дата начала инвентаризации	27.11.2023
	Дата окончания инвентаризации	27.11.2023
	Вид операции	1-ИНВ
		12.02.2024

Номер документа	Дата составления
1	12.02.2024

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

недвижимое имущество

Основные средства

находящиеся в собственности организации

(в собственности организации, на которую заключены сделки, в т.ч. аренды)

Местонахождение Ярославская область, г. Ярославль

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все приходные и приходные документы на основные средства сланы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность объектов:

(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактические наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Здание, кадастровый номер: 76:23:010101:18660; назначение объекта недвижимости: нежилое; местоположение: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Свободы, д.11/37, площадь 962,3 кв.м; вид права: собственность. Произведена реконструкция здания, общая площадь по данным технического паспорта 2436,7 кв.м.	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1					2008	277			1	48200000,00	1	48200000,00
2	Земельный участок, кадастровый номер 76:23:030807:29, адрес: обл. Ярославская, г. Ярославль, ул. Свободы, дом 11/37; площадь 1033 +/- 16 кв.м.; вид разрешенного использования: для эксплуатации нежилого здания; вид права, доля в праве: собственность.				2015	465			1	1380324,99	1	1380324,99

3-я страница формы № ИИВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (инструментальный)	Номер			Фактические данные		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количества, шт.	стоимость, руб.	количества, шт.	стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3	Земельный участок, кадастровый номер 76:23:040803:165; Местоположение установлено отвлительно ориентира, расположенного в границах участка: обл. Ярославская, г. Ярославль, ул. Дегтяревская, дом № 3а; площадь 616 кв.м.; вид разрешенного использования: для эксплуатации индивидуального жилого дома; вид права, доля в праве: общая долевая собственность 3:5				2007				1	307485,00	1	307485,00
4	Земельный участок, кадастровый номер 76:23:040803:906, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для эксплуатации индивидуального жилого дома, местоположение: г. Ярославль, Московский пр-т, д. 38а; площадь 95 +/- 3 кв.м.; вид права: собственность				2014	468			1	3261360,00	1	3261360,00

4-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количества, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
5	Здание, кадастровый номер: 76:23:010101:22008; назначение объекта недвижимости: жилое; местоположение: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Дегтярская, д. 3а, площадь 71,5 кв.м; вид права, доля в праве: общая долевая собственность 3/5				2007	217			0	не установлена	1	77176,80
6	Здание, кадастровый номер: 76:23:010101:22008; назначение объекта недвижимости: жилое; местоположение: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Дегтярская, д. 3а, площадь 71,5 кв.м; вид права, доля в праве: общая долевая собственность 2/5				2007	215			0	не установлена	1	51451,20

5-я страница формы № ИНВ-1												
Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий признание объекта во ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое значение		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
7	Автомобиль BMW X5, M50D (гос. номер E 866 MO 76), VIN WBAKS810400M1137; год выпуска 2015				2015	467			1	не установлена	1	0,00
8	Здание, кадастровый номер 64:48:020436:138; назначение: нежилое; местоположение: г. САРАТОВ, УЛ. ИМ. АЗИНА В.М., Д. № 89; площадь 25,3 кв.м., вид права, доля в праве: собственность				2011				1	не установлена	0	не установлена

6-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, описание и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (оренду)			Год выкупа (покупки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
9	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 64-48-020436-6, адрес: Г. САРАТОВ, УЛ. ИМ. АЗИНА В.М., Д. № 89; категория земель - земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для размещения промышленных и производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; площадь: 10299 +/- 36 кв.м.	Договор аренды; Договор замены сторон в обязательстве	06.06.2000; 02.03.2013	1830					1	не установлена	0	не установлена

7-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпущен (построен, приобретен)	Номер			Фактическое значение		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
10	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 76-23-040803-0165, адрес: г.Ярославль, ул.Детярская, д.3а; целевое назначение: для эксплуатации индивидуального жилого дома, площадь: 246 кв.м. Срок аренды - 03.07.2030	Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка с 13.07.2005; 30.05.2008 №1	17114-МД						1	не установлена	0	не установлена
Итого по описи									8	53 149 169,99	7	53 277 797,99

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров десять

б) общее количество единиц фактически восемь

в) на сумму фактически Пятьдесят три миллиона сто сорок девять тысяч сто шестьдесят девять руб. 99 коп.

8-я страница формы № ИНВ-1

Все подпункты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Колл. управляющий (подпись)	Максименко А.А. (расшифровка подписи)
Члены комиссии	Бухгалтер (подпись)	Лебедева В.Г. (расшифровка подписи)
	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(подпись)	(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 10 комиссией

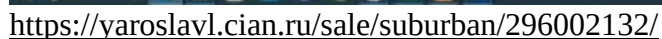
проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).
Основные средства, перечисленные в описи, находясь на моем (нашем) ответственном хранении.

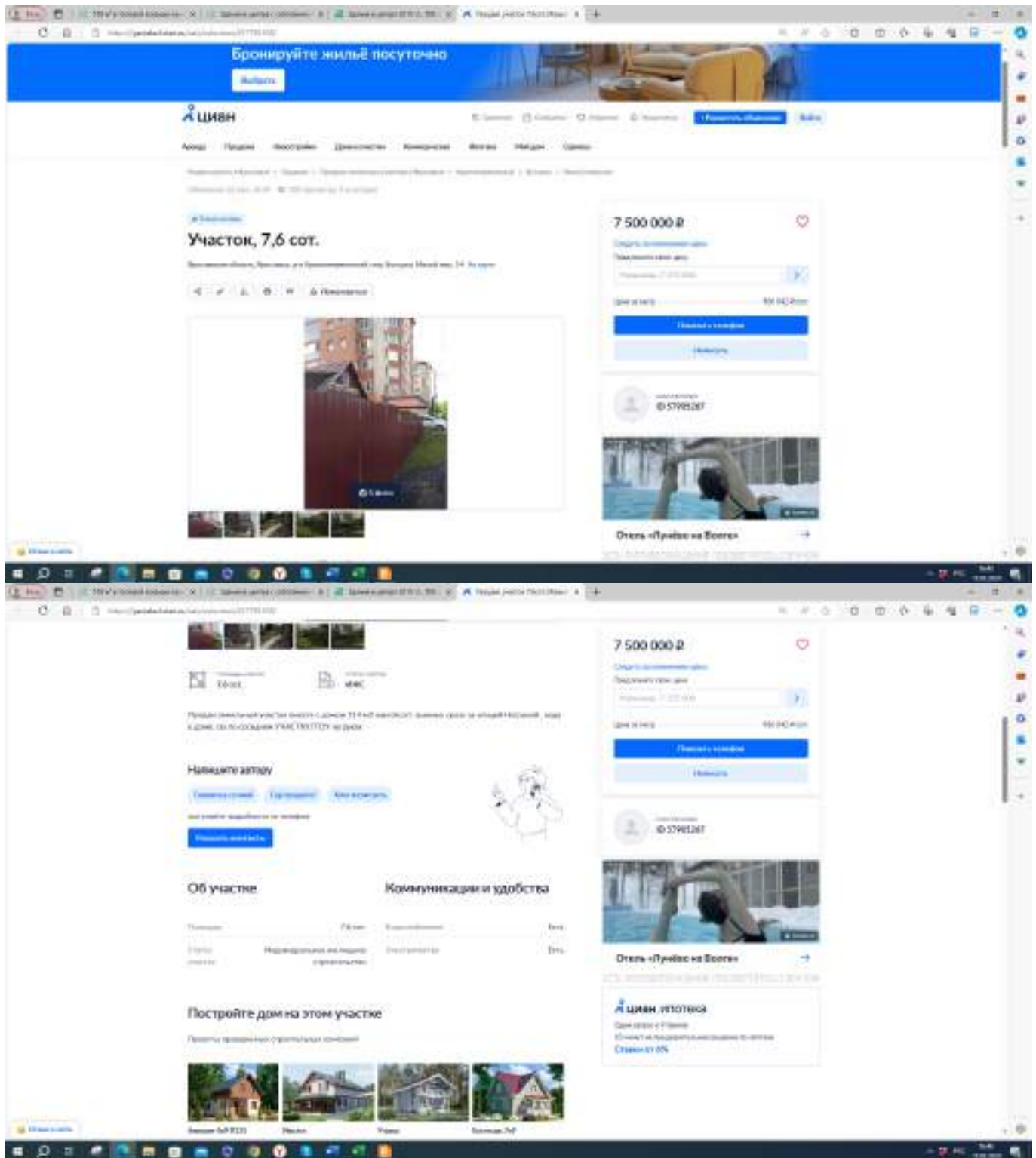
Лицо(а), ответст(ве) за сохранность основных средств:

(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)

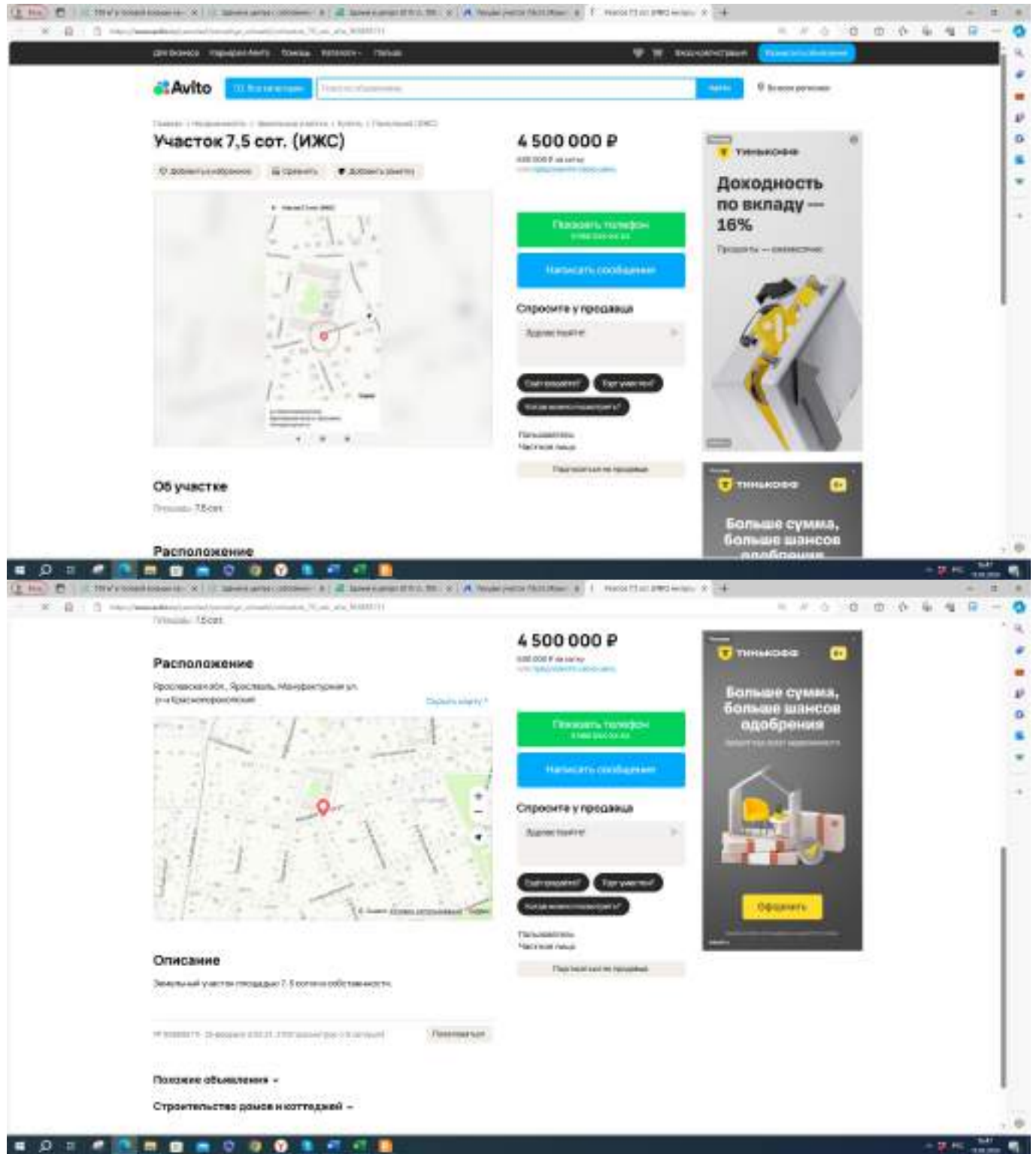
« 12 » февраля 2024 г.

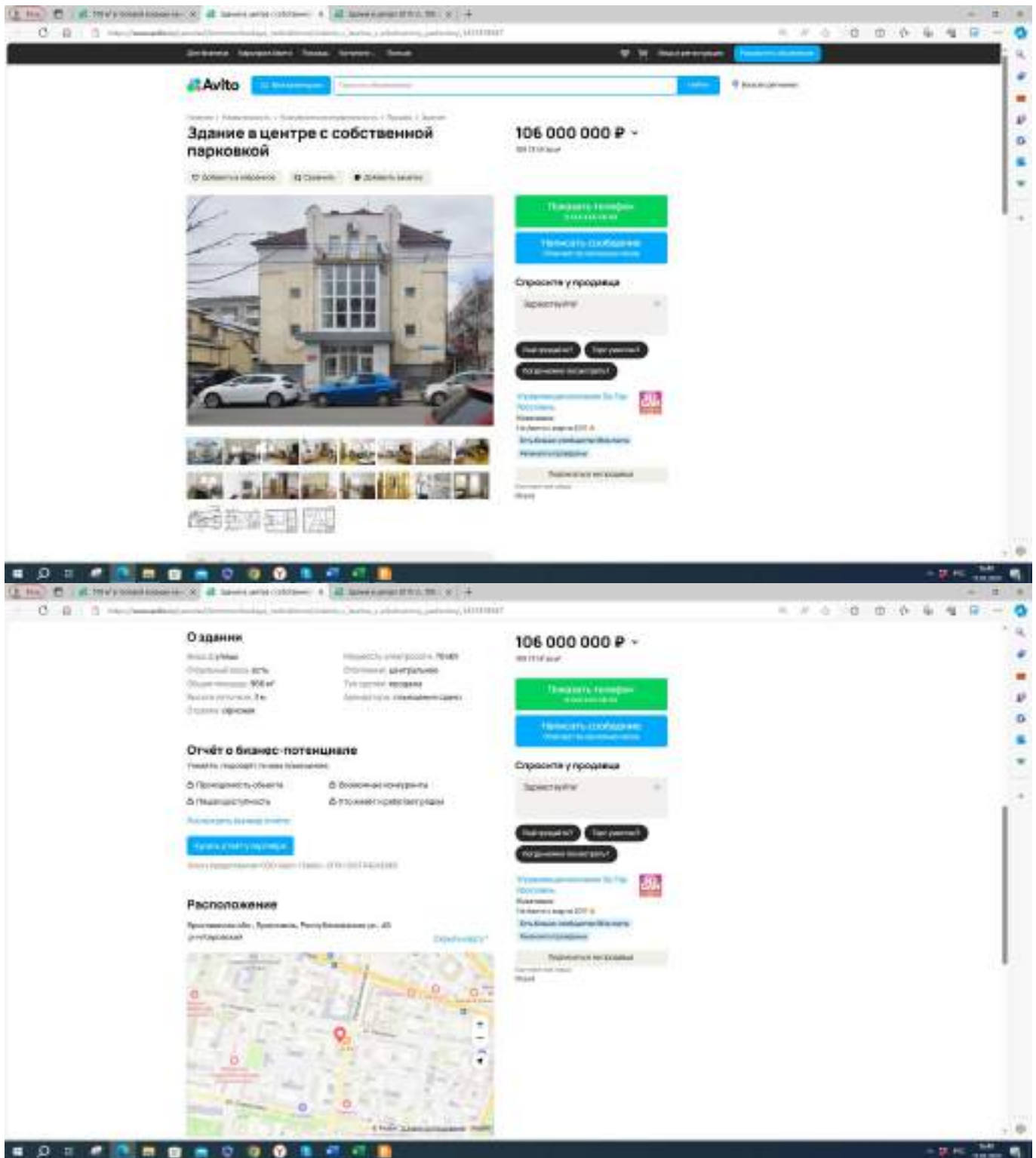
Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил
Колл. управляющий (подпись) Максименко А.А. (расшифровка подписи)
« 12 » февраля 2024 г.



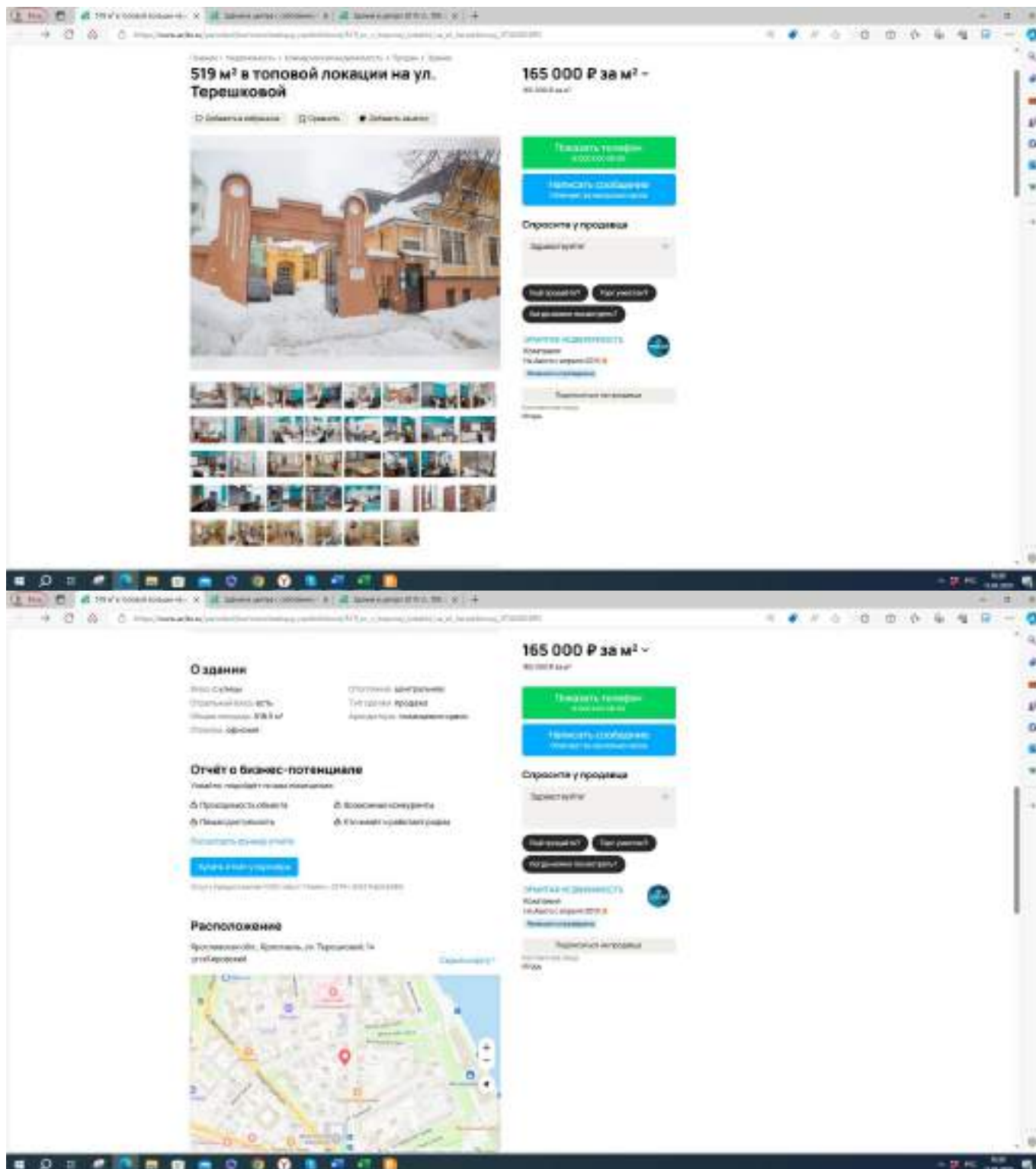


<https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/257795108/>

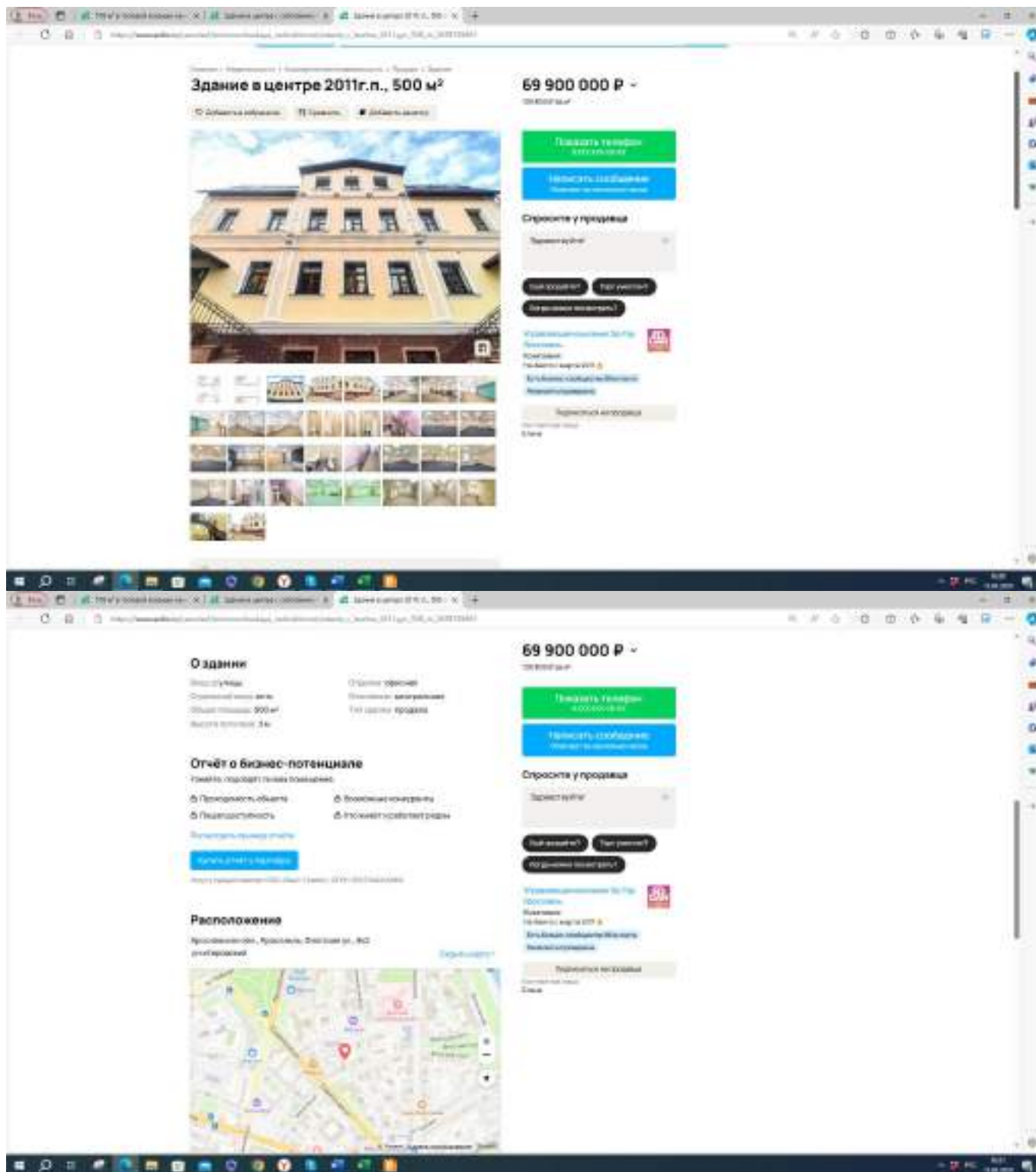




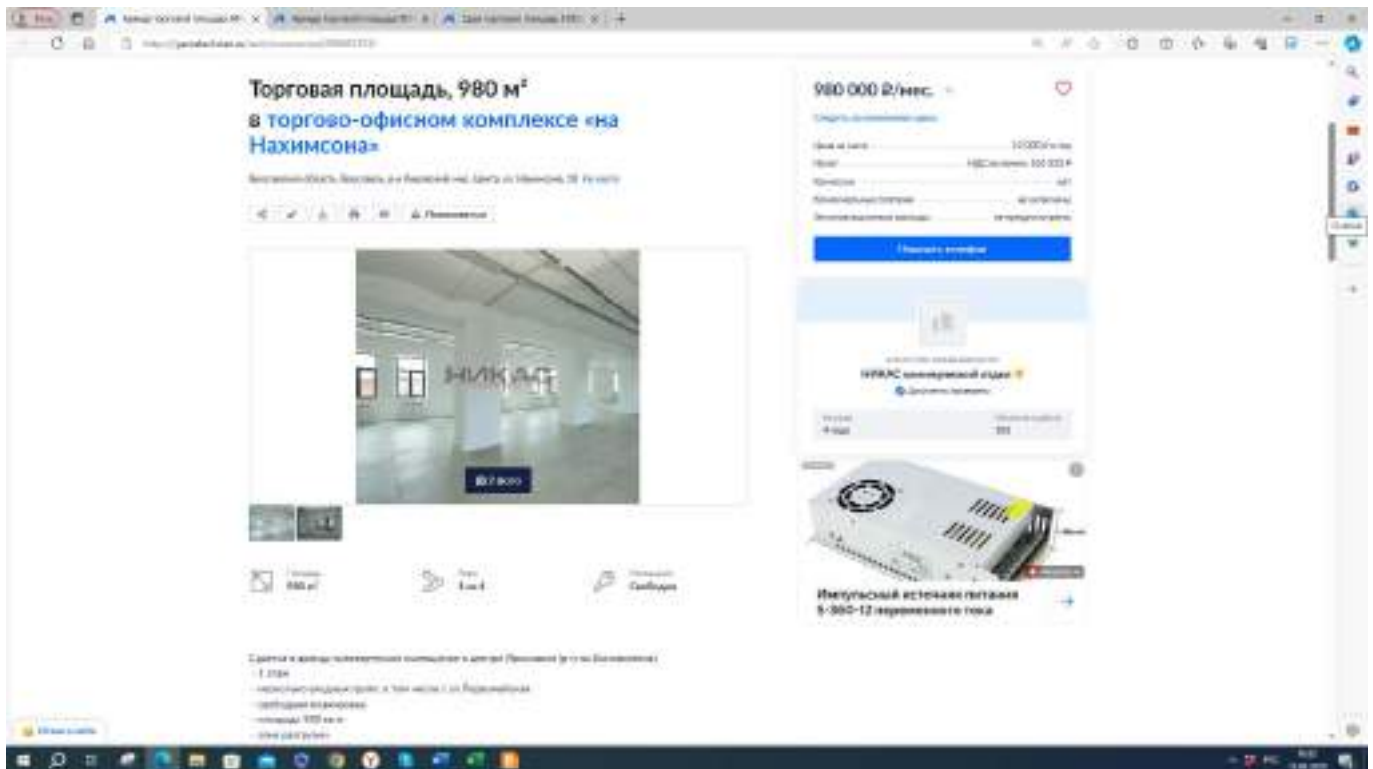
https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_sobstvennoy_parkovkoy_3435394947



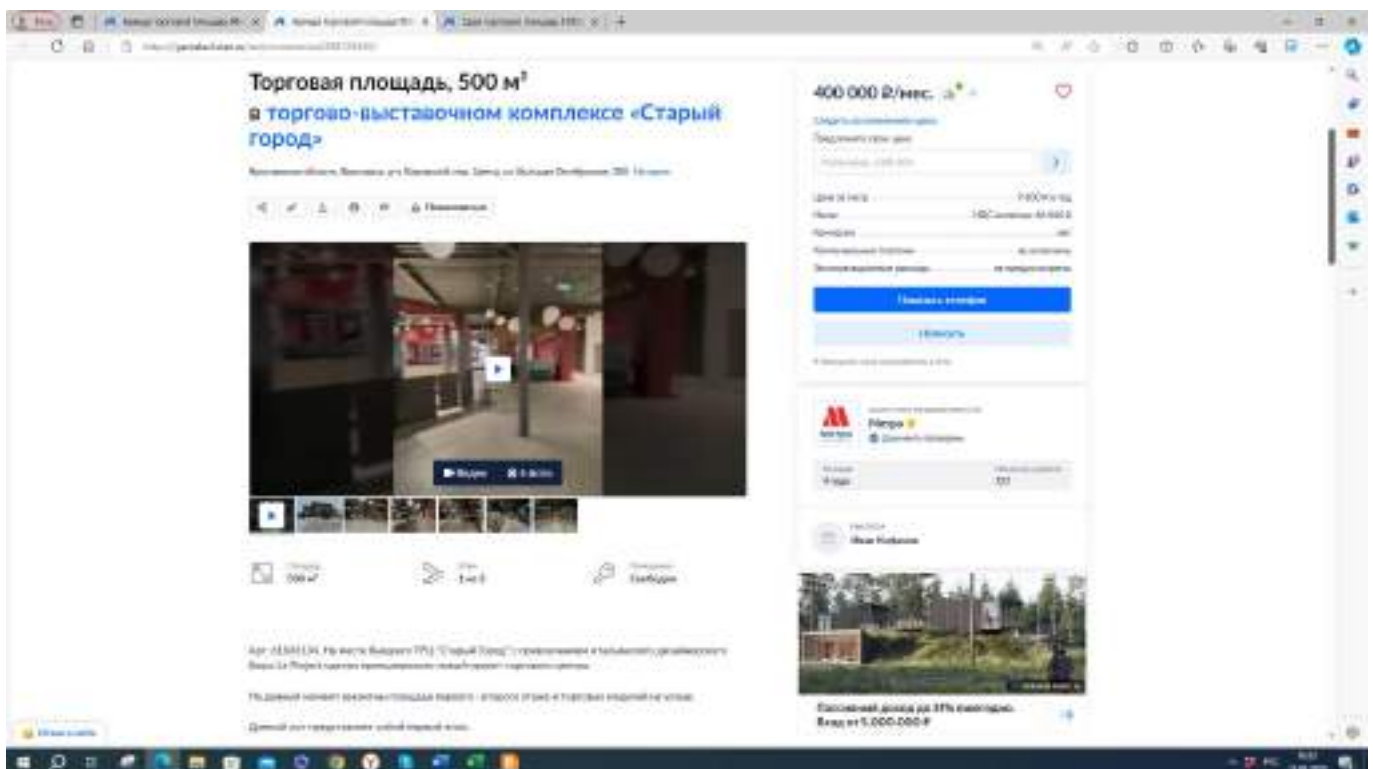
https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/519_m_v_topovoy_lokatsii_na_ul.tereskhovoy_3742481893



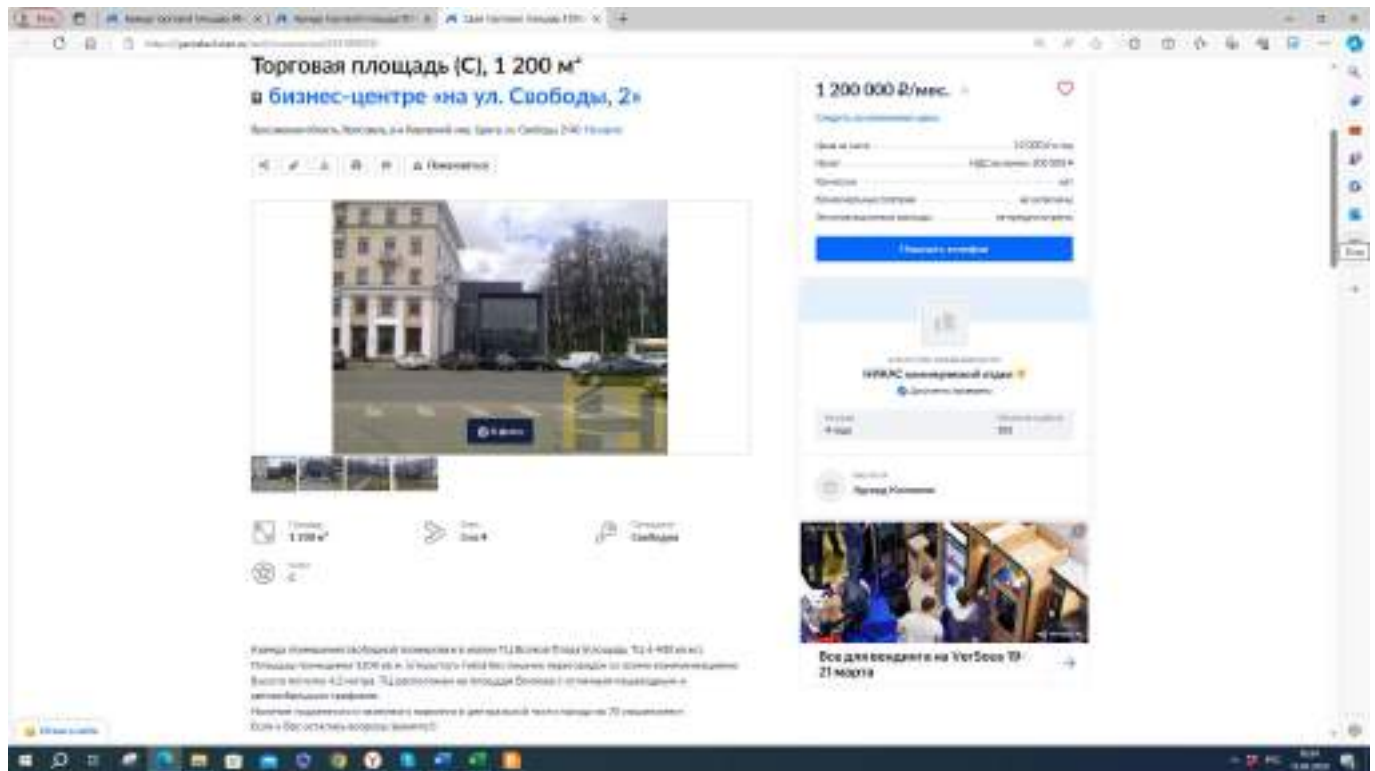
https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_2011g.p._500_m_2699739801



<https://yaroslav1.cian.ru/rent/commercial/298805353/>



<https://yaroslav1.cian.ru/rent/commercial/298729450/>



<https://yaroslav1.cian.ru/rent/commercial/225189023/>