



КРОНА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

404105, Волгоградская обл.,
г. Волжский, ул. Дружбы, 85 «а», оф. 3.
Тел.: 8-927-511-78-70, (8442) 51-78-70.
E-mail: mail@kronaprof.ru
www.kronaprof.ru

Отчет № 1.04/17

об оценке рыночной стоимости объекта оценки:

**Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь общая: 74,5 кв.м,
номера на поэтажном плане: I, этаж: подвал. Адрес: Волгоградская обл.,
г.Волгоград, ул. Таращанцев, дом 26.**

Дата составления отчета:

Исполнитель:

ООО «КРОНА»

Заказчик:

ООО «Био-Технология»

Дата проведения оценки объекта
оценки (дата определения
стоимости объекта оценки):

02.11.2017 г.

Цель оценки (цели и задачи
проведения оценки объекта
оценки):

Определение рыночной стоимости
объекта оценки для принятия
управленческих решений при реализации
в рамках конкурсного производства.

2017 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1	Основные факты и выводы.	4
1.2	Задание на оценку.	5
1.3	Применяемые стандарты оценки.	6
1.4	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.	7
1.5	Сведения о заказчике оценки, оценщике (оценщиках) и о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.	8
1.6	Заявление о соответствии.	9
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1	Общие сведения об объекте оценки.....	10
2.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
2.3	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки	16
2.4	Анализ наиболее эффективного использования.....	17
3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	19
3.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	19
3.1.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок недвижимости.	19
3.1.2	Анализ социально-экономической ситуации в регионе.	20
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	24
3.3	Анализ сегментов альтернативного использования объекта оценки.	24
3.4	Анализ рынка, к которому относится объект оценки.	25
3.4.1	Анализ рынка коммерческой недвижимости в сегменте офисных помещений	25
3.4.2	Основные выводы относительно рынка недвижимости Волгограда в сегментах, необходимых для оценки.	36
4	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ (ПОДХОДА) К ОЦЕНКЕ	38
4.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	38
4.2	Выбор подходов оценки.....	39
4.3	Сравнительный подход.	40
4.4	Доходный подход.	49
5	ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	61
6	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	62
7	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	63
8	ПРИЛОЖЕНИЯ	64

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Копии документов, свидетельствующие о членстве оценщика(ов) в саморегулируемой организации, о страховании гражданской ответственности оценщика(ов), о страховании профессиональной ответственности исполнителя.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Копии документов, используемых в отчете и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов, предоставленных Заказчиком).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копии источников информации.



**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ
(СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО)**

Конкурсному управляющему

ООО «Био-Технология»

Белякову В.А.

На основании договора № 1.11/17 от 30.10.2017 г., заключенного между ООО «Био-Технология» и ООО «КРОНА», произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь общая: 74,5 кв.м, номера на поэтажном плане: I, этаж: подвал. Адрес: Волгоградская обл., г.Волгоград, ул. Тарашанцев, дом 26.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, представленных в приведенном ниже отчете об оценке, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 02.11.2017 г., без НДС, составляет:

294 915

(Двести девяносто четыре тысячи девятьсот пятнадцать) рублей

Рыночная стоимость объекта оценки не содержит НДС. Согласно ст. 146 п.2 пп. 15 Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данный отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального законодательства об оценочной деятельности, действующих Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и Своду Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (СОО РОО).

Вся информация и анализ, используемые для оценки, отражены в соответствующих разделах отчета.

Директор ООО «КРОНА»

Лойко В.В.



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки				
<i>Договор</i> <i>Дата заключения</i>		№ 1.11/17 30.10.2017 г.		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки*				
Объект оценки		Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь общая: 74,5 кв.м, номера на поэтажном плане: I, этаж: подвал.		
Адрес (местоположение) объекта оценки		Волгоградская обл., г.Волгоград, ул. Тарашанцев, дом 26.		
Собственник объекта оценки		Общество с ограниченной ответственностью «Био-Технология» (ООО «Био-Технология») 400040, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Руднева, 2Д. ИНН 3442112330, ОГРН 1113459000490 от 26 января 2011 г.		
Состав объекта оценки		Балансовая стоимость, руб.	Вид права	Субъект права
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь общая: 74,5 кв.м, номера на поэтажном плане: I, этаж: подвал.		не предоставлена	Право собственности	ООО «Био-Технология»

* Свидетельство о государственной регистрации права серия 34-АА № 610585.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, руб. (НДС в т.ч.)	не применялся
Сравнительный подход, руб. (НДС в т.ч.)	343 799
Доходный подход, руб. (НДС в т.ч.)	352 565
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округленно, руб. с НДС	348 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. без НДС	294 915
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	
Результаты настоящей оценки может использовать только заказчик оценки исключительно в целях, указанных в задании на оценку.	
Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	
Отсутствуют.	
Расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований	
Дополнительные исследования не проводились (не предусмотрены заданием на оценку)	



1.2 Задание на оценку.

Объект оценки:	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь общая: 74,5 кв.м, номера на поэтажном плане: I, этаж: подвал. Адрес: Волгоградская обл., г.Волгоград, ул. Таращанцев, дом 26.	
Состав и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Права (на объект оценки), учитываемые при оценке (определении стоимости) объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	
	Право:	Существующие ограничения (обременения) права:
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь общая: 74,5 кв.м, номера на поэтажном плане: I, этаж: подвал. Адрес: Волгоградская обл., г.Волгоград, ул. Таращанцев, дом 26.	Право собственности	Ипотека в силу закона - не учитывается.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений при реализации в рамках конкурсного производства.	
Предполагаемое использование результатов оценки:	Заключение договора(ов) купли-продажи.	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость	
Дата оценки:	02.11.2017 г.	
Допущения, на которых должна основываться оценка: Оценщиком производится осмотр объекта оценки в целом и его видимых частей. Оценщик не производит техническую экспертизу объекта, и не инспектирует части объекта оценки, которые закрыты или недоступны. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого имущества (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, и информации представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. В процессе проведения оценки Оценщик исходит из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект оценки. Юридическая экспертиза прав не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, объекта оценки или имущественных прав, связанных с объектом оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Все исходные данные по объекту оценки, используемые Оценщиком при подготовке отчета, предоставляются Заказчиком или берутся из открытых источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость. Результаты оценки достоверны в полном объеме исключительно на указанную в отчете дату, в соответствии с целями и назначениями оценки.		



1.3 Применяемые стандарты оценки.

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В соответствии с требованиями законодательства, настоящий Отчет выполнен в соответствии со стандартами:

В соответствии с действующим законодательством (ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ):			
Федеральные стандарты оценки			
N стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт	Обоснование использования стандарта
ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297	Стандарт обязателен к применению
ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298	Стандарт обязателен к применению
ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299	Стандарт обязателен к применению
ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению при оценке недвижимости
В соответствии с членством оценщиков – исполнителей отчета в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», а также учитывая тип объекта оценки и вид определяемой стоимости:			
Стандарты и правила СРО оценщиков			
Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015):			Обоснование использования стандарта
ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (текст стандарта является идентичным ФСО № 1)			Обязателен к применению членами ООО РОО
ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 2)			Обязателен к применению членами ООО РОО
ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (текст стандарта является идентичным ФСО № 3)			Обязателен к применению членами ООО РОО
ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 7)			Обязателен к применению членами ООО РОО



1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Допущения, на которых должна основываться оценка, перечисленные в Задании на оценку указаны в разделе 1.2 «Задание на оценку».

Дополнительные к указанным в Задании на оценку допущения:

- Любая публикация отчета целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональные выводы Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не проводил техническую и/или строительную экспертизу объекта оценки, и не инспектировал части объекта, которые закрыты или недоступны. Все выводы и заключения о физическом и техническом состоянии объекта оценки и его частей не должны рассматриваться как выводы по строительной и/или технической экспертизе.

- Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.

- Сведения, полученные Оценщиком из разных источников и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

- Чертежи, планы, схемы, фотографии, относящиеся к объекту оценки, приведены в отчете, исключительно для того, чтобы помочь пользователю получить представление об объекте оценки.

- Допущения (если таковые имеются), сформулированные в рамках применения конкретных методов оценки, приведены непосредственно в соответствующих разделах настоящего Отчёта.

- Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики. Все промежуточные расчеты стоимости производились в электронных таблицах Microsoft Excel без округлений, а фактические показатели в таблицах отчета приведены с округлением до последней отображенной цифры. В связи с чем при проверке только на основе показателей отчета итоговые цифры могут иметь незначительные расхождения.

- Мебель и техника, находящиеся в помещениях объекта оценки, но не вошедшие в соответствии с заданием на оценку в состав объекта оценки, оценке не подлежат.



1.5 Сведения о заказчике оценки, оценщике (оценщиках) и о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.

Сведения о заказчике оценки	
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Био-Технология» (ООО «Био-Технология»).
Юридический адрес Заказчика (и фактическое местоположение):	400040, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Руднева, 2Д.
Реквизиты Заказчика:	ИНН 3442112330 ОГРН 1113459000490 от 26 января 2011 г.
Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Оценщик, подписавший отчет об оценке, работающий на основании трудового договора:	<u>Лойко Виолетта Валерьевна</u> Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 16 июля 2008 г., рег. № 004715.
Место нахождения Оценщика:	404105, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Дружбы, 85 «а», оф. 3., тел.: 8-927-511-78-70, mail@kronaprof.ru
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Оценка стоимости предприятия (бизнеса), диплом о профессиональной переподготовке в Институте профессиональной оценки, ПП № 323537 от 25.12.2003 г.; Свидетельства о повышении квалификации в НОУ «Институт профессиональной оценки»: 1. № 0215/2006 от 18.03.2006 (в объеме 108 часов) 2. № 1116/2009 от 21.10.2009 (в объеме 108 часов).
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» в доле (от суммы страхового возмещения и страховой премии) 60%, ОАО «АльфаСтрахование» в доле (от суммы страхового возмещения и страховой премии) 40%, размер страховой суммы 300 000 (триста тысяч) рублей. Страховой полис № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004715 от 07.04.2017 г. период страхования - с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	14 лет (с 2003 г.)
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Исполнитель (юридическое лицо с которым Оценщик(и) заключил(и) трудовой(ые) договор(а): Общество с ограниченной ответственностью «КРОНА» (ООО «Крона») ИНН 3435127382, ОГРН 1163443076004. Адрес: 404105, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Дружбы, 85 «а», оф. 3. Тел. (8442) 51-78-70, 8-927-511-78-70, mail@kronaprof.ru, www.kronaprof.ru. Ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 4191R/776/00027/7, страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, период действия страхового полиса начинается с «09» июня 2017 г. и заканчивается «08» июня 2018 г. включительно.	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, и оценщика (оценщиков) в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.	
Исполнитель не имеет имущественного интереса в Объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика. Оценщик (оценщики), подписавший (подписавшие) отчет об оценке гарантирует (гарантируют), что: - не является (не являются) должностным(и) лицом(ами), работником(и) Заказчика, - не имеет (не имеют) имущественного интереса в Объекте оценки, - не состоит (не состоят) с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - не имеет (не имеют) в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора на оценку, - не является (не являются) кредитором(ами) Заказчика.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Другие, привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты:	Не привлекались.



1.6 Заявление о соответствии.

Оценщик, подписавший данный отчет подтверждает:

произведенный анализ и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами Оценщика;

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;

задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата;

анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета);

статус Оценщика определяется как независимый Оценщик, т.е. внешний Оценщик, который дополнительно не имел к объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;

образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;

никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

результат оценки признается действительным на дату оценки.



2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Общие сведения об объекте оценки

Общая характеристика объекта оценки	Встроенное нежилое помещение, расположенное в подвале трехэтажного кирпичного здания жилого дома.
Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь общая: 74,5 кв.м, номера на поэтажном плане: I, этаж: подвал. Адрес: Волгоградская обл., г.Волгоград, ул. Таращанцев, дом 26.
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Био-Технология» (ООО «Био-Технология») 400040, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Руднева, 2Д. ИНН 3442112330, ОГРН 1113459000490 от 26 января 2011 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	не предоставлена

Дополнительные сведения

По состоянию на дату оценки ООО «Био-Технология» признан несостоятельным (банкротом), в отношении которого открыта процедура конкурсного производства. Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 31 августа 2017 г. по делу № А12-2062/2017, ООО «Био-Технология» признано несостоятельным (банкротом) с применением положений банкротства ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим ООО «Био-Технология» утвержден Беляков Владимир Алексеевич (ИНН: 550510046600, номер регистрационной записи в реестре арбитражных управляющих №12), являющийся членом Ассоциации арбитражных управляющих «Гарантия» (ИНН: 7727278019, адрес: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, набережная Верхне-Волжская, д.16, пом. 22).

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

Свидетельство о государственной регистрации права серия 34-АА № 610585.
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 14.09.2017 г. № 34/075/001/2017-2913
Выкопировка на встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Таращанцев, д. 26, Краснооктябрьского района, г. Волгограда, по состоянию на 24.03.2011 г.

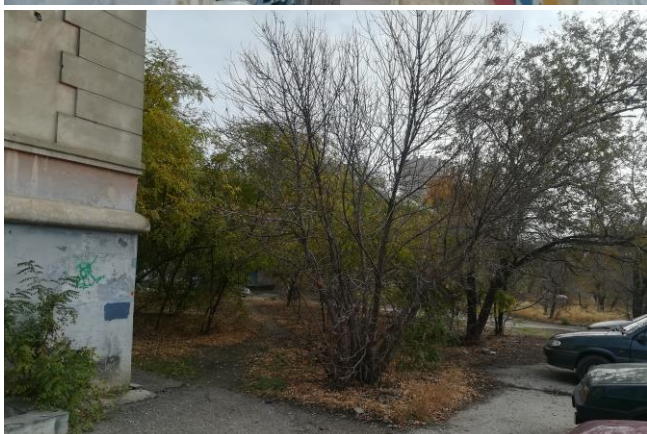
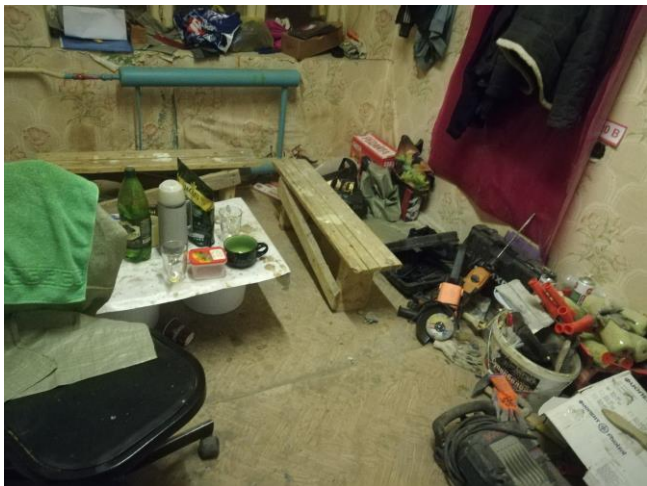
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Данные	Источник получения
Информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объектов оценки.	Предоставлены заказчиком
Данные для анализа рынка объекта оценки	Официальный сайт администрации г. Волгограда: http://volgadmin.ru/ru Свободная энциклопедия Википедия: https://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоград ООО «Нстиль пресс», «Исследования рынка коммерческой недвижимости и земельных участков г. Волгограда по состоянию на 01.04.2017 г.»
Данные для определения износа объекта оценки	Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970г. № 404.
Данные для определения группы капитальности и нормативного срока службы здания	Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий. Утв. Госстроем СССР, приказ от 8 сентября 1964 г. N 147
Информация об аналогах для сравнительного и доходного подходов и анализа рынка объекта оценки	Интернет-ресурсы www.avito.ru , www.domofond.ru , www.beboss.ru , ссылки и копии информации (скриншоты)приведены в соответствующем разделе Отчета.
Данные о величинах корректировок для объектов-аналогов в процессе реализации сравнительного и доходного подходов	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г. Статистика рынка недвижимости. Итоги 3 квартала 2017 года. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) www.statrielt.ru – информационный портал недвижимости.
Данные об уровнях убытков, операционных расходов, ставки капитализации в процессе реализации доходного подхода	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
Данные об уровне ставки капитализации объекта оценки	Статистика рынка недвижимости. Итоги 3 квартала 2017 года. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) www.statrielt.ru – информационный портал недвижимости.



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

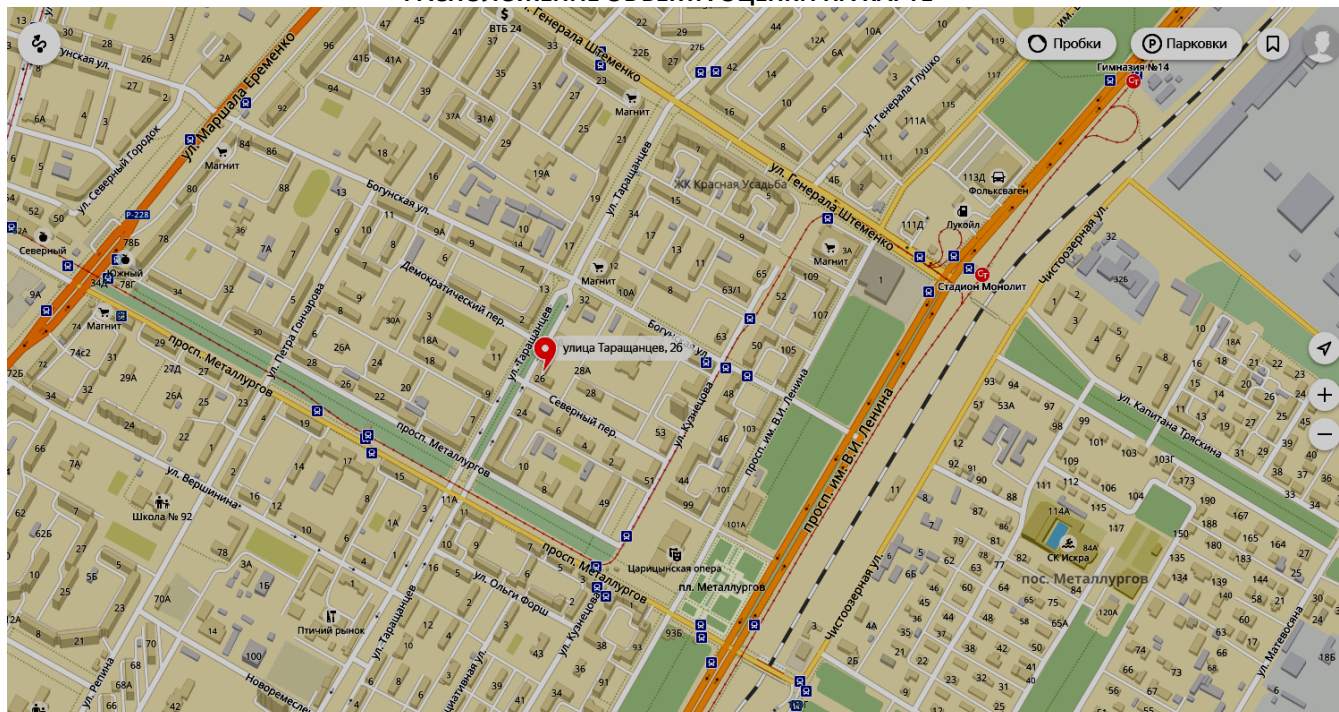




2.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	
Адрес (местоположение) объекта	Волгоградская обл., г.Волгоград, ул. Тарашанцев, дом 26.
Ценовая зона в пределах области	Областной центр
Ценовая зона в пределах города	Спальные микрорайоны застройки до 90-х гг., застроенные среднеэтажными зданиями.
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Объект находится в зоне жилой застройки Краснооктябрьского района г. Волгограда. Окружающая застройка - жилые здания, объекты торговли и общественного питания, образовательные учреждения (школы, детские сады).
Благоустройство территории	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездная асфальтобетонная дорога, озеленение, освещение.
Развитость инженерной инфраструктуры	Присутствуют следующие виды коммунального обеспечения: электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение.
Транспортная доступность	Хорошая, проезд к объекту осуществляется с ул. Тарашанцев.
Уточняющие характеристики местоположения	Внутриквартальное расположение и/или расположение на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам, в ~250 м до пр. Металлургов и в ~300 м до остановки общественного транспорта.
Выход на красную линию	Отсутствует
Расположение относительно остановок общественного транспорта	На удалении от остановки (незначительная удаленность (50-500м))
Доступ посещения объекта	Свободный доступ
Наличие и характер парковки	Стихийная парковка
Деловая активность	Местоположение объекта характеризуется средней степенью деловой активности, развитости инфраструктуры и интенсивности пешеходного и транспортного движения.
Рельеф	Ровный.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ





ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
Характеристика и параметры здания в котором расположен объект оценки	
Количество этажей*	3
Наружные стены (материал)*	Кирпичные
Перекрытия (материал)**	Деревянные
Кровля**	Металлическая
Заполнения проемов**	Оконные - деревянные, дверные - металлические, деревянные.
Отделка наружная**	Штукатурка, окраска
Отделка внутренняя**	Простая: окраска, побелка, линолеум
Обеспеченность инженерными коммуникациями*	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение.
Прочее**	Лестницы, отмостка
Техническое состояние**	При внешнем осмотре выявлены признаки естественного физического износа конструкций, коммуникаций, отделки, повреждений и деформаций влияющих на эксплуатационные характеристики не выявлено.
Оценка и характеристика технического состояния (уровень изношенности конструкций, коммуникаций, отделки) здания***	<u>Удовлетворительное</u> Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом элементов внешней и внутренней отделки. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
Состояние помещений общего пользования**	Помещения общего пользования, коридоры, лестницы находятся в удовлетворительном состоянии.
Год строительства*	1953
Группа капитальности здания****	IV
Нормативный срок службы здания, лет****	100
Фактический срок службы здания (округленно), лет	64

* Выкопировка на встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Таращанцев, д. 26, Краснооктябрьского района, г. Волгограда, по состоянию на 24.03.2011 г.

** Определено в результате визуального осмотра.

На основании внешнего осмотра в соответствии с укрупненной шкалой физического износа: «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.

**** Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий. Утв. Госстроем СССР, приказ от 8 сентября 1964 г. N 147



Характеристика и параметры объекта оценки	
Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь общая: 74,5 кв.м, номера на поэтажном плане: I, этаж: подвал. Адрес: Волгоградская обл., г.Волгоград, ул. Таращанцев, дом 26.
Имущественные права*	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права*	Ипотека в силу закона
Оцениваемые права*	Право собственности имеющиеся ограничения (обременения) права не учитываются
Назначение*	Нежилое
Текущее использование объекта***	Бытовка, склад
Этаж расположения объекта оценки* / этажность здания**	подвал/3
Высота помещений по внутреннему обмеру, м **	2,85
Общая площадь, м2*	74,5
Обеспеченность объекта оценки инженерными коммуникациями***	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение.
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций объекта оценки***	<u>Простая</u> Стены – обои, окраска. Потолок –побелка. Пол – линолеум, плитка. Окна – деревянные. Двери - деревянные металлическая. Инженерное оборудование: - радиаторы отопления - стальные, электро- и сантехническое оборудование - простого класса качества.
Техническое состояние***	При внешнем осмотре выявлены признаки естественного физического износа конструкций, коммуникаций, отделки, выявлены повреждения и деформации влияющих на эксплуатационные характеристики объекта.
Оценка и характеристика технического состояния (уровень изношенности конструкций, коммуникаций, отделки) объекта оценки****	<u>Неудовлетворительное</u> Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта: требуется полная замена внутренней отделки, окон, дверей, электро- и сантехнического оборудования.
Наличие отдельного входа **	Отсутствует Доступ в помещения объекта оценки осуществляется через общий вход.
* Свидетельство о государственной регистрации права серия 34-АА № 610585. ** Выкопировка на встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Таращанцев, д. 26, Краснооктябрьского района, г. Волгограда, по состоянию на 24.03.2011 г. *** Определено в результате визуального осмотра. **** На основании внешнего осмотра в соответствии с укрупненной шкалой физического износа: «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.	
Информация об износе и устареваниях объекта оценки	
Физический износ	50,50%
Функциональное устаревание	отсутствует
Экономическое устаревание	отсутствует

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Существуют следующие методы расчета физического износа зданий: нормативный; стоимостный; метод срока жизни.

Нормативный (экспертный) метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня, в которых даны характеристики физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.



В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций. Суть стоимостного метода заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания. Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении.

Метод срока жизни заключается в анализе соотношения возраст/срок службы объекта, использующем обычный срок службы и возраст для получения величины, выраженной в процентах и показывающей, какая часть жизни была выработана.

Физический износ оцениваемого объекта определялся нормативным методом на основании характеристики и оценки технического состояния объекта в соответствии с укрупненной шкалой физического износа, принято среднее значение диапазона.

Укрупненная шкала физического износа		
Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Ист.: «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.

Функциональное устаревание учитывает относительную неспособность данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым, созданным для таких же целей, связано с рассогласованием эксплуатационных, функциональных, эстетических характеристик улучшений с характеристиками, предпочитаемыми типичными пользователями в современных рыночных условиях. В частности, функциональное устаревание проявляется при изменении рыночных предпочтений по принципам проектирования и архитектурно-планировочным решениям зданий и сооружений, по сочетаниям конструктивных и облицовочных материалов, по стилю и качеству дизайна, по эксплуатационным характеристикам элементов конструкций и оборудования.

Учитывая конструктивные характеристики объекта оценки, данный вид устаревания не выявлен.

Экономическое (внешнее) устаревание – представляет собой потерю стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закреплённость объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором. Экономическое устаревание вызывает уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних условий (экономического местоположения, транспортной доступности, условий рынка, нормативно-законодательной базы и т. д.). Возможность влияния экономического устаревания на стоимость Объекта оценки заключаются в нестабильности экономической конъюнктуры, влияющей на инвестиционную активность.

Факторы вызывающие экономическое устаревание объекта оценки не выявлены.

2.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.



2.4 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО №7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонаобразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Земельный участок является застроенным. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с п.16 ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Наиболее эффективное использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.



Критерий	Назначение		
	Производственно-складское	Офисное	Торговое
Юридическая разрешенность	Ограничений на использование объекта оценки не зарегистрировано.		
Физическая возможность	<u>Не осуществимо</u> Объект оценки по конструктивно-планировочному исполнению не подходит для использования в качестве производственно-складского. Нахождение объекта оценки в административном здании также накладывает некоторые ограничения на возможные варианты его использования. Например, недопустимо использования помещений связанных для организации производств, технологический процесс которых, так или иначе, связан с повышенным уровнем шума, вибрации, вредных выбросов, пожароопасности.	<u>Осуществимо</u> Объемно-планировочное решение - кабинетная планировка помещений расположенных в жилом здании, местоположение (зона жилой застройки), позволит использовать объект в качестве офисного.	<u>Осуществимо</u> С учетом планировки помещения, которое разделено на ряд комнат разного размера, возможно использование помещения для размещения офисов продаж и фирм торгующих непродовольственными малогабаритными товарами (компьютеры, оргтехника, телефония и пр.).
Финансовая оправданность		<u>Оправданно</u> Использование объекта оценки в качестве офисных помещений обеспечит получение дохода, в текущем состоянии, не требующем проведения реконструкции и капитального ремонта.	<u>Не оправдано</u> Анализ рынка недвижимости показывает, что стоимость продажи и арендные ставки для торговых площадей выше, чем для офисных помещений. Поэтому такое использование могло бы быть более эффективным. Вместе с тем, при выборе варианта НЭИ следует учесть, что использование помещения для размещения полноценного магазина связано с большими затратами, обусловленными необходимостью значительной перепланировки и ремонта. Т.о., принимая во внимание, что переоборудование оцениваемого помещения в торговое сопряжено с большими затратами, финансовая целесообразность этого варианта выглядит сомнительной.
Максимальная эффективность		Экономически эффективно На основании анализа рынка недвижимости (глава 3), величину цен / арендные ставки на офисные объекты, позволит экономически эффективно использовать объект.	
Вывод:	В результате приведённого анализа по тем или иным критериям были отброшены все возможные варианты использования объекта за исключением размещения офиса и/или офисов продаж и фирм торгующих малогабаритными товарами. Т.о. наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование по своему прямому функциональному назначению - в качестве объекта офисного назначения.		



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

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.¹

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:²

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
 - б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
 - в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
 - г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
 - д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.
- Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок недвижимости.³

Практически по всем основным экономическим показателям России до 2015 года наблюдался последовательный рост и принимались меры комплексного развития экономики. В основе возникших негативных тенденций лежит проблема мировой экономики, связанная со спекулятивным характером глобальной финансовой системы, с бесконтрольной финансиализацией мировой экономики в целом и с геополитическим противостоянием. Дисбаланс российской экономики в сторону добывающих отраслей, сложившийся за всю историю России, – это результат участия в международном разделении труда, что является абсолютно нормальным и естественным процессом в мировой экономике при условии сбалансированных международных отношений. Действительно, в условиях обрушения мировых цен на нефть с 116 до 33 долл./баррель и на продукцию добывающих отраслей (при доле 66 % в общем экспорте) Россия понесла значительные потери от такой «специализации». Но последние события (успешные дипломатические и военные действия России и признаки примирения на Ближнем Востоке, договоренности об ограничении добычи нефти) позволяют надеяться на улучшение международных отношений и стабилизацию на нефтяных рынках. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределенности в этих вопросах.

За последние 25 лет в России сформировалось сильное государство, а также Конституция и законодательство, защищающие все формы собственности, конституционные права и интересы граждан и частных организаций, защищающие право частной собственности на землю и другие объекты недвижимости. Сложилась устойчивая структура национальной экономики, стабильная финансовая система, щадящая и вполне устойчивая налоговая система, приняты и работают государственные программы по совершенствованию структуры отраслей экономики и социальных отношений в стране. Стимулируются условия для развития реального сектора экономики. С целью

¹ п. 10 ФСО № 7

² п. 11 ФСО № 7

³ На основании данных анализа, подготовленного специалистами «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) – информационный портал недвижимости



сдерживания инфляции и снижения вероятности финансовых спекуляций ЦБ России контролирует финансово-кредитную систему и регулирует ключевую ставку. Консервативная экономическая политика правительства России в целом работает на стабилизацию экономики.

В такой ситуации относительно перспектив российского рынка недвижимости с большой долей вероятности можно утверждать, что:

1. Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку наблюдается снижение экономических показателей, снижения доходов бизнеса и населения.
2. Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала. Возможна некоторая коррекция рыночных цен, завышенных в предыдущие (2011 – 2014) годы на активных региональных рынках с высоким спросом и высокими темпами строительства (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой). Снижение цен недвижимости в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора экономически обосновано и вероятно. Другие, низкоактивные региональные рынки более инерционны, поэтому продолжат некоторое снижение до стабилизации общеэкономической обстановки.
3. Отмечается снижение спроса на рынках недвижимости (от меньшего – к большему):
 - земельных участков сельскохозяйственного назначения,
 - земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
 - объектов производственной недвижимости,
 - объектов складской недвижимости,
 - земельных массивов земель населенных пунктов,
 - индивидуальных жилых домов,
 - объектов административной (офисной) недвижимости,
 - объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания,
 - квартир.
4. В связи со снижением доходности рынка недвижимости наблюдается тенденция значительного сокращения объемов строительства, что, вероятно, приведет к уходу с рынка части инвестиционных и строительных компаний.
5. Учитывая геополитическую напряженность и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции сохранятся до конца 2017 года.
6. В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке ипотечного кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

3.1.2 Анализ социально-экономической ситуации в регионе.

Описание региона объекта оценки

Объект оценки расположен на территории Краснооктябрьского района, города Волгограда.

Описание составлено для города Волгоград на основании данных:

- Официальный сайт администрации г. Волгограда: <http://volgadmin.ru/ru>
- Свободная энциклопедия Википедия: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоград>

Общие сведения

Волгоград — город на юго-востоке европейской части России, административный центр Волгоградской области. Город-герой, место Сталинградской битвы. Образует Городской округ Волгоград.

Численность постоянного населения Волгограда на 1 января 2017 года составила 1 015 586 человек.

Волгоград — один из крупнейших городов России и является центром Волгоградской области. Расположился он на правом берегу Волги. Уникальность этого города в его протяженности. Официальная точка зрения, что он раскинулся на 85-90 км вдоль реки, но если учитывать ближайший пригород, то его длина более 120 км. Такое расположение делает Волгоград весьма специфическим, так как чтобы пересечь город, потребуется почти 4 часа.

Расположен на западном берегу реки Волги в нижнем течении. Вместе с расположенными на восточном берегу городами Волжский и Краснослободск входит в Волгоградскую агломерацию.

В черту города входят речные волжские острова: населённый Сарпинский и необитаемые Голодный, Денежный и более мелкие. Через Волгу связан с городом-спутником Волжским автомобильной и железной дорогой по плотине Волжской ГЭС, а с Краснослободском — автомобильным мостом.

На территории Красноармейского района на юге Волгограда начинается Волго-Донской судоходный канал имени Ленина — звено единой глубоководной транспортной системы европейской части России. Через него в городской черте переброшены автомобильный и железнодорожный мост.

КАРТА РЕГИОНА

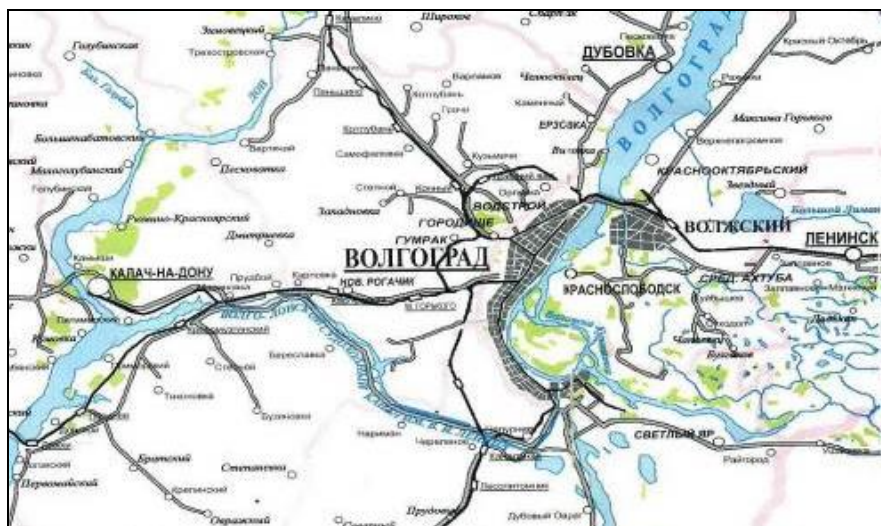


Рисунок 3.1. Карта Волгоградской области.

Административное деление

Административные районы Волгограда

(в порядке их географического расположения с севера на юг)

Район	Площадь, кв. км	Население, чел. ⁴
Тракторозаводский	54	138 404
Краснооктябрьский	34,2	147 114
Центральный	11,2	82 481
Дзержинский	85,8	184 413
Ворошиловский	27,8	79 343
Советский	63	138 404
Кировский	71,5	117 962
Красноармейский	230	165 223

В соответствии с уставом города Волгограда, принятым в 2005 году, представительным органом местного самоуправления является Волгоградская городская Дума, состоящая из избираемых на 5 лет 48 депутатов. Высшим должностным лицом является глава Волгограда, также избираемый горожанами на 5 лет. Структура городской администрации утверждается городской Думой по представлению главы Волгограда



Рисунок 3.2 Административные районы г. Волгограда

⁴ Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2017 года. — М.: Федеральная служба государственной статистики Росстат, 2017.

Уровень жизни населения

В 1 полугодии 2017 года общий объем денежных доходов населения Волгограда по оценке составил 230,6 млрд рублей.

Среднемесячная заработная плата в расчете на одного работника крупных и средних предприятий и организаций в отраслях:	1 полугодие 2017 года, рублей	Темп роста/снижения к 1 полугодию 2016 года, %
Обрабатывающие производства	34 143	106,2
Строительство	37 225	96,7
Транспортировка и хранение	33 932	109,1
Оптовая и розничная торговля	28 855	106,0

В номинальном выражении среднемесячные денежные доходы на душу населения составили 37846 рублей – на 1,1% или 412 рублей больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. В июне 2017 года цены на товары и услуги на потребительском рынке выросли в среднем на 2,3% к декабрю 2016 года (в целом по стране – также на 2,3%), что на 0,8 процентных пункта меньше аналогичного периода 2016 года (на 3,1%).

Средняя величина прожиточного минимума за 1 полугодие 2017 года по Волгоградской области составила 9464 рубля на душу населения, и увеличилась на 295 рублей. Для трудоспособного населения данная величина составила 10146 рублей, для пенсионеров – 7670 рублей, для детей – 9664 рубля.

Таким образом, среднедушевые доходы населения в 4,0 раза превысили средний для всего населения показатель прожиточного минимума. Среднемесячная пенсия за 1 полугодие 2017 года в 1,7 раза превышает величину прожиточного минимума по Волгоградской области, установленного для пенсионеров.

Экономика

Город находится в очень сложном экономическом положении — он самый бедный из городов России с миллионным населением. Также Волгограду принадлежит ещё несколько антирекордов среди городов его размера: самые низкие зарплаты, самая изношенная инфраструктура (вместе с Красноярском), самое маленькое число предприятий малого бизнеса на 1000 населения.

После распада СССР промышленный потенциал Волгограда используется частично и уже понёс значительные потери. Предприятия в зависимости от отрасли и эффективности руководства по разному пережили переход к новому экономическому укладу. Энергетический комплекс (Волжская ГЭС, ГРЭС, ТЭЦ-2, ТЭЦ-3) не снизил производство электроэнергии и тепла, предприятия проводят модернизацию и чувствуют себя уверенно. В транспорте произошел переход промышленных перевозок от речного транспорта к автомобильному, значение речного пути Волга-Дон упало, поэтому строительство канала Волго-Дон-2 было заморожено, а трафик канала Волго-Дон значительно упал с 1990—2010 годы, однако сейчас вновь подходит к рекордным значениям. Оборонные предприятия Баррикады и Южное производство ВГТЗ (Судоверфь) после кризиса 1990-х годов получают государственные заказы на производство вооружений и проводят модернизацию. Перерабатывающая сырьевая промышленность (Красный Октябрь, Алюминиевый завод) и производящие оборудование для добычи сырья предприятия (Волгограднефтемаш, Завод буровой техники, Завод имени Петрова) находится в сильной зависимости от мировой конъюнктуры и при каждом общероссийском спаде снижают или останавливают производство. Примером неудачной судьбы тяжелого машиностроения может служить судьба ВГТЗ. Прежде давший название Тракторозаводскому району завод был одним из крупнейших производителем гусеничных тракторов, производителем ДТ-75 — самого массового в СССР (более 2-х миллионов тракторов). Производство было унифицировано с танковым, чтобы при возможной войне с блоком НАТО в кратчайшие сроки перейти на производство бронетехники. Однако гражданской промышленности нужны прежде всего колесные трактора, а завод не смог предоставить конкурентоспособную продукцию и сейчас находится в состоянии банкротства. Примером удачной судьбы может служить корпорация ВОЛМА, которая в кризис 1998 года купила разорившийся Волгоградский гипсовый завод, на его базе наладила эффективное производство строительных смесей и гипсокартона, и стала одним из лидеров этого рынка в России.



Туристический потенциал города используется слабо, несмотря на имеющиеся «туристические магниты» — памятники Сталинградской битвы, Сарепта, отдых и рыбалка в Волго-Ахтубинской пойме, путь на Эльтон. Есть шанс на привлечение туристов в связи с проведением чемпионата мира по футболу в 2018 году, под который в городе строятся гостиницы и стадион Победа.

Наибольший вклад в развитие экономики города занимают тяжелые отрасли, а именно: металлургия, машиностроение, металлообработка, химические предприятия, энергетика.

Предприятия электро и теплоэнергетики: Волжская ГЭС (самая крупная в Европейской части России), Волгоградская ТЭЦ-3 и ТЭЦ-2, Волгоградская ГРЭС.

Металлургические предприятия: Завод «Красный октябрь», производящий сталь специального назначения; ОАО «Волгоградский алюминиевый завод»; ООО «Волгоградский завод труб малого диаметра»; ООО «Волгоградский завод цветных металлов». Металлообработка и машиностроение: ОАО «Волгограднефтемаш» — продукция для добычи нефти; ОАО «Волгоградский завод буровой техники»; ОАО «Волгоградский завод тракторных деталей и нормалей»; ЗАО «Волгоградский завод транспортного машиностроения»; ОАО «Волгоградский судостроительный завод» и другие.

Химические заводы и предприятия: ОАО «Каустик» — один из крупнейших хим. заводов России; ОАО «Химпром»; ОАО «Пласткард»; ОАО «Волгоградский кислородный завод».

Эти предприятия составляют 46% от общего промышленного производства. Они обеспечивают работой большую часть населения. Но в результате их работы происходит значительное загрязнение окружающей среды.

Большое количество людей задействовано в пищевой промышленности и в сфере обслуживания. В городе всегда требуются специалисты с техническим образованием, так как на вышеупомянутых предприятиях нужны квалифицированные кадры. Так же в Волгограде много компаний, занимающейся реализацией производимой продукции, соответственно требуются люди, готовые работать в сфере торговли.

Анализ экономической ситуации в Волгограде за 1 полугодие 2017 года свидетельствует как о положительных, так и о негативных тенденциях развития города. Положительная динамика наблюдалась только в промышленном производстве и обороте общественного питания. Индекс промышленного производства за отчетный период составил 109,7% к аналогичному периоду прошлого года, оборот общественного питания увеличился в сопоставимых ценах на 6,9%.

Объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах составил 89,7% к 1 полугодю 2016 года; строительных работ — 56,7% при снижении объемов жилищного строительства на 16,4%; оборот розничной торговли в товарной массе — 98,8% вследствие сокращения реальных доходов населения на 7,1%. Реальные денежные доходы населения уменьшились на фоне роста цен на товары и услуги на потребительском рынке Волгоградской области (цены выросли на 2,3% с начала года).

Макроэкономические показатели социально-экономического развития Волгограда за I полугодие 2017 года

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	1 полугодие 2017 года (отчет)
1.1.	Индекс промышленного производства	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	109,7
1.2.	Производство промышленной продукции (работ, услуг) в действующих ценах каждого года всего, в том числе:	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	243214,6
1.2.1.	Добыча полезных ископаемых	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	19102,2
1.2.2.	Обрабатывающие производства	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	211131,0
1.2.3.	Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	12981,4
2.	Строительство		
2.1.	Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	5231,3
2.2.	Индекс производства по виду деятельности «Строительство»	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	56,7
2.3.	Ввод в эксплуатацию жилых домов	тыс.	123,5



		кв. м	
2.4.	Удельный вес жилых домов, построенных населением	%	32,7
3.	Инвестиции		
3.1.	Инвестиции в основной капитал	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	31985,9
3.2.	Индекс физического объема инвестиций в основной капитал	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	89,7
4.	Торговля и услуги населению		
4.1.	Индекс потребительских цен за период с начала года	в % к декабрю предыдущего года	102,3
4.2.	Оборот розничной торговли	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	125152,2
4.3.	Индекс физического объема оборота розничной торговли	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	98,8
4.4.	Оборот общественного питания	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	3923,3
4.5.	Индекс физического объема оборота общественного питания	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	100,4
5.	Население		
5.1.	Численность населения (среднегодовая)	тыс. чел.	1012,8
5.2.	Общий коэффициент рождаемости	на 1 тыс. чел. населения	9,50
5.3.	Общий коэффициент смертности	на 1 тыс. чел. населения	13,0
5.4.	Коэффициент естественного прироста населения	на 1 тыс. чел. населения	-3,50
5.5.	Коэффициент миграционного прироста	на 1 тыс. чел. населения	-1,05
6.	Уровень жизни населения		
6.1.	Фонд оплаты труда	млн руб.	61464,8
6.2.	Фонд оплаты труда	в % к предыдущему году	99,8
6.3.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата	руб.	26736
6.4.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата	в % к предыдущему году	104,1
6.5.	Средний размер назначенной месячной пенсии	руб.	12887,4
6.6.	Численность пенсионеров	тыс. чел.	300,0
6.7.	Численность экономически активного населения	тыс. чел.	x
6.8.	Численность занятых в экономике	тыс. чел.	x
6.9.	Уровень зарегистрированной безработицы	%	0,62

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является: Встроенное нежилое помещение, расположенное в подвале трехэтажного жилого здания. Назначение объекта – помещение свободного назначения с офисным потенциалом.

Соответственно, объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости в целом, и принадлежит к сегменту рынка **офисных помещений**.

Отсюда наиболее целесообразно проведение анализа рынка **коммерческой** недвижимости в разрезе сегмента рынка **офисных помещений (встроенных)**.

Территория исследования – г. **Волгоград**, в силу достаточности данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, необходимости в расширении территории исследования не выявлено.

3.3 Анализ сегментов альтернативного использования объекта оценки.

Учитывая, что целью оценки является определение рыночной стоимости **встроенного нежилого помещения** для **целей принятия управленческих решений при реализации в рамках конкурсного производства**, альтернативные варианты использования объекта оценки не рассматривались.



3.4 Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

3.4.1 Анализ рынка *коммерческой недвижимости* в сегменте *офисных помещений*

Рынок административной (офисной) недвижимости Волгограда

По своему функциональному назначению и качественному составу офисный фонд Волгограда может быть представлен следующими группами⁵:

- Неспециализированные офисы: офисы, расположенные в местах, не предрасположенных по своим характеристикам для офисного использования (на территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий, производственно-складских комплексов, в глубине жилых массивов и т.д.). Зачастую, эти офисы находятся в бывших административно-бытовых корпусах старой постройки и тому подобных объектах. Как правило, большая часть подобных площадей эксплуатируется самими собственниками; в аренду сдаются до 10-15% площадей, если подобное использование является физически возможным.
- Профессиональные офисы: собственники подобных офисов имеют мотивацию на сдачу их в аренду и рассматривают такой доход как один из основных; по своим характеристикам (местоположение, конструктивные особенности, объемы и прочие), подобные офисы предрасположены для сдачи в аренду и предполагают потенциальную возможность профессионального управления. Как правило, офисы данной категории расположены в офисных зданиях, рассчитанных на большое количество пользователей. Здесь сделки купли-продажи являются редким явлением, так как собственникам не выгодно их продавать, а арендные ставки в таких зданиях стремятся к максимальному уровню.
- Офисы особняков: офисы отдельно стоящих или обособленных зданий, площади которых приспособлены под данное назначение, зачастую имеющих свою территорию. Как правило, их общая площадь не превышает 2000-3000 кв.м. В основном, расположение данных объектов обособлено: зачастую они удалены от главных транспортных магистралей, но практически всегда не вписываются в окружение как качественные офисы. В большинстве случаев, рассчитаны на одного или двух пользователей, которые зачастую являются их собственниками. Возможна мотивация собственников на сдачу в аренду офисов, в этом случае сочетаемая с наличием у особняков некоторых признаков профессиональных офисов, но относительно низкого качества.
- Встроенные офисы: офисы, располагаемые в зданиях, имеющих смешанное использование и не имеющих ярко выраженные характеристики профессиональных офисов.
- Офисы монополий: офисы, принадлежащие и используемые предприятиями, которые либо являются, либо могут считаться в масштабах региона монополиями (Трансгаз, Лукойл и т.д.), а также здания головных офисов банков (Сбербанк, Центробанк и т.д.). Как правило, данные площади являются изъятыми из рыночного оборота, так как сторонние собственники в подобные здания не допускаются, а случаи аренды редки. Исходя из этого, в дальнейшем анализе данная категория не участвует.

Другим вариантом классификации офисной недвижимости является разделение ее на классы:

- Офисы класса «А» - самые престижные помещения, располагающиеся в новых офисных комплексах, архитектура которых имеет несомненную культурную ценность. Характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку и дорогую отделку. Как правило, эти здания имеют самый высокий уровень сервиса: развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, оптико-волоконную связь, службу «ресепшн», конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха. Такие здания обеспечены собственными службами безопасности, управления и обслуживания и охраняемыми стоянками (чаще подземными).
- Офисы класса «В» - это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса «А». Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий - парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса «А» после 5-7 лет эксплуатации.
- Офисы класса «С» - это помещения, не предназначенных изначально для офисной деятельности и арендованные обычно у НИИ или производственного предприятия. В таком помещении обычно

⁵ <https://34market.ru/klassifikaciya-nedvizhimosti>



- отсутствуют современные коммуникации, центрального кондиционирования. Класс «С» предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года.
- Офисы класса «Д» - офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Часто такие помещения нуждаются в капитальном ремонте.
 - Офисы класса «Е» - помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехниккой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

Процесс развития офисной недвижимости Волгограда обусловил подавляющее преобладание офисов класса «С», «Д», «Е». Так на первоначальном этапе эволюции происходило формирование офисной недвижимости на территориях бывших НИИ (здания «Научного Городка», ОАО ПИИ «Тракторопроект», ЗАО «Институт «Гипросельхозстрой», ЗАО «Институт «Волгоградгражданпроект» и др.) и в рамках административных корпусов промышленных предприятий (ОАО «ВГТЗ», ОАО «ВЗТДиН», ОАО «ВГМЗ», ОАО «Аврора», ОАО «Ахтуба» и др.). Соответственно на сегодняшний день такие офисы занимают наибольший удельный вес в структуре офисной недвижимости. Периодически часть данного сегмента подвергается перестройке, реконструкции и ремонту, но классу «В» или «А» не соответствует. Основными проблемами здесь являются: отсутствие инфраструктуры, профессионального управления и парковок, изношенные коммуникации, необходимость проведения ремонта арендатором помещения и др. При этом многие объекты обладают слабым имиджем, определяющим характер восприятия здания, как объекта соответствующего назначения, его узнаваемость и отношение к объекту в целом со стороны общества.

Следующим этапом эволюции явилось размещение офисных помещений на первых этажах жилой недвижимости. Параллельно стремительно осуществлялось освоение муниципальных помещений. Подобные объекты также достаточно широко распространены на рынке недвижимости Волгограда. Подавляющее большинство подобного рода помещений расположены на первых и цокольных этажах жилых домов. Информация о продажах и предложениях офисных помещений, расположенных на антресольных и/или вторых этажах жилых домов, встречается крайне редко, т.к. как правило, данные помещения являются частью единого объекта. Учитывая небольшие размеры таких помещений и их популярность у арендаторов, зачастую в новых и строящихся жилых домах один или два первых этажа изначально отводятся под размещение коммерческой недвижимости. Заполняются они, как правило, до сдачи дома в эксплуатацию. Большинство офисов данного сегмента также относятся к классам «С», «Д», «Е».

В то же время специализированных офисных или торгово-офисных центров более высокого класса на территории Волгограда практически не строилось. Исключениями являются здание бывшего Агропромбанка, и бизнес-центра «Elpatio», расположенных в Ворошиловском районе г. Волгограда. Помимо современного интерьера и отвечающего последним требованиям технического оснащения, плюсом таких помещений является наличие управляющей компании, которая осуществляет эксплуатацию.

Офис элитного класса «А» по мнению экспертов открыт в Центральном районе - это «Премьер билдинг». Здание соответствует всем стандартам и требованиям обеспечения безопасности. Доступ в него осуществляется 24 часа в сутки без выходных и праздничных дней. Предлагаемые варианты площадей варьируются от 20 кв.м. до 1500 кв.м. Административный комплекс делового центра оснащён оптоволоконными телекоммуникациями, цифровой телефонной связью, спутниковым телевидением, системой пожарной сигнализации и автоматики, системой бесперебойного энергообеспечения. Общая площадь объекта - 20360 кв.м., площадь подземной парковки - 1850 кв.м.

Большая часть офисов класса «А» не представлена на свободном рынке коммерческой недвижимости, офисы такого класса принадлежат крупным компаниям или государственным структурам (например: здания «ЛУКОЙЛ», ООО «Межрегионгаз», Городского центра занятости и др.).

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

Объектом оценки является [встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом](#).

На период проведения оценки в Краснооктябрьском районе г. Волгограда выявлено 45 объявлений о продаже встроенных нежилых помещений различного назначения.

Для отображения полноты информации представлены все выявленные объявления.

**Таблица 3.1 Объявления о продаже встроенных нежилых помещений в Краснооктябрьском районе г.Волгограда**

№ пп	Содержание публикации	Адрес	Площадь объекта, м2	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта, руб./м2
1	Продам офисное помещение на проспекте Металлургов, . Общая площадь 100 м.кв., отдельный вход. Во всем здании сделан качественный ремонт, заменены все окна, батареи поменены на новые радиаторы, во всех кабинетах свежий ремонт. Здание вложений не требует. Тепло, свет и вода централизованное. сдаем по 350 рублей.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, металлургов 7	100	3 700 000	37 000
2	Офис находится на цокольном этаже 16 этажного жилого дома Без отделки Дом уже заселен Ввод в эксплуатацию - 26 сентябрь 2014 г. Жилой комплекс «Солнечный город» расположен в 5 мин от ТРЦ "Комсомолл" и 7 мин от "Семейного Магнита" на пр. Металлургов и торгового рынка "Северный"	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул. Высокая, 18а	35,6	641 000	18 006
3	Продам помещение свободного назначения общей площадью 32,7 кв.м., состоящее из трех комнат, в хорошем состоянии. Цокольный этаж нового престижного дома по ул. Им. Поддубного, 9, по факту как первый этаж, с большими окнами. Развитая транспортная доступность. Имеется парковка с видеонаблюдением. Выгодное вложение денег в арендный бизнес, возможность получать ежемесячно от 12 тыс.руб. чистыми. Имеются потенциальные арендаторы. СОБСТВЕННИК!	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул. им. Поддубного, 9	32,7	650 000	19 878
4	Продается помещение общей площадью 129 кв.м. Расположено на 2-ом этаже отдельно стоящего 2-ух этажного здания (бывший дом быта). По адресу: г. Волгоград, Краснооктябрьский район, ул. Титова, 40А. Отличное место с хорошей проходимостью людей и транспортной доступностью: рядом рынок "Титова", близко ко второй продольной. На 1-ом этаже здания расположен магазин "Радеж". На 2-ом этаже – химчистка, парикмахерская, ремонт одежды, стоматология, детский развивающий центр. У здания имеется парковка. Помещение свободной планировки. Под любой вид деятельности: детский или образовательный центр, салон красоты, фитнес зал и пр. В помещении своя вода, канализация, электроосвещение. Высота потолков 3 м., большие светлые окна. В собственности. Предложение от собственника. Звоните!	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова, 40а	129	1 830 000	14 186
5	Продаётся офисное помещение на 3 этаже многоэтажного здания. Адрес: пр-кт им. В. И. Ленина, 94. Состояние хорошее. В помещении сделан ремонт. Площадь помещения 80 кв.м В помещении разграничена рабочая зона. Подходит для работы в большом коллективе. Стоят пластиковые окна, 3 сплит-системы. На этаже: несколько кабинетов, с/у. Удобное месторасположение, в шаговой доступности транспортная развязка в любой конец города. На границе Краснооктябрьского района с Центральным. Напротив Дворца Спорта.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, г. Волгоград, пр-кт им. В. И. Ленина, 94	80	3 000 000	37 500
6	Продаётся офисное помещение на третьем этаже многоэтажного кирпичного здания. Общее состояние хорошее. На этаже: 12 кабинетов, приемная, два с/у, три подсобные комнаты. Удобное месторасположение, в шаговой доступности транспортная развязка в любой конец города. На границе Краснооктябрьского района с Центральным. Напротив Дворца Спорта.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, им В.И.Ленина пр-кт, 98	300	5 900 000	19 667
7	отдельный вход, запасной выход (для разгрузки/погрузки) - хорошие рекламные возможности на фасаде здания - удобная транспортная доступность - общая парковка - пешеходный, автомобильный трафик - водоснабжение/канализация - разрешенная электрическая мощность: 15 кВт	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, им В.И.Ленина пр-кт, 101	340	13 000 000	38 235



	- пожарная, охранная сигнализация - высота потолков 5,35 м				
8	Продается помещение под магазин , парикмахерскую, ателье , офис и т.д. Новая металлическая дверь, окна пластиковые из профиля Rehau , на окнах установлены решётки.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул Тарашанцев, 60	64	990 000	15 469
9	1я линия - витражные окна - высокий автомобильный, пешеходный трафик - общая парковка - удобная транспортная доступность, остановки общественного транспорта - хорошие рекламные возможности на фасаде здания - все коммуникации - продаётся вместе 1 этаж(265кв.м-Арендатор:Евросвет) и подвал (176кв.м-Арендатор:Фаберлик,Секендхенд.) - вход в подвал с торца здания,также имеется магазин с торца (арендатор-Конфил).	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им маршала Еременко, 61	441	25 000 000	56 689
10	Продаётся нежилое помещение, расположенное в Краснооктябрьском районе Волгограда, "красная линия". Площадью объекта 275 кв.м. В помещении есть отдельный вход, подведены все коммуникации. В распоряжении находится участок перед зданием, парковочные места. Помещение имеет свободное назначение, идеально подойдёт для размещения сетевого магазина, ресторана, кафе и др. Объект расположен по проспекту Ленина, рядом расположены "Царицынская опера", площадь Metallургов, дворец культуры имени 40 лет Октября, Поликлиника № 2, "Гелидор", "Магнит Семейный", стадион "Монолит" и др. Объект имеет высокий трафик проходимости, удобные подъездные пути.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Ленина, 103	275	12 000 000	43 636
11	Продается нежилое помещение под клинику Площадью 109,2 кв.м с отдельным входом по пр. им. Ленина, 135 Краснооктябрьского района. Продаётся нежилое помещение общей площадью 109,2 м2, 1 этаж с отдельным входом, представляющее собой офисный блок с 4 рабочими кабинетами, 3 с/у и входной группой. Идеально подходит под клинику, косметологию, парикмахерскую и т.д.!!! В Помещении сделан хороший ремонт. Полностью заменена электропроводка, установлены новые радиаторы. В каждый кабинет проведена вода, канализация, установлена раковина. В помещении проведены новые коммуникации: водоснабжение, электроэнергия, интернет, телефонные линии, пожарная сигнализация. В помещении свой отдельный вход, а так же имеется пожарный выход и своя прилегающая и огороженная территория, есть парковочные места для автотранспорта. Подойдет как для собственного, так и для арендного бизнеса! Отличные подъездные пути! Продажа от Собственника!	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, проспект Ленина, 135	110	4 500 000	40 909
12	Продается Помещение свободного назначения, 250 м². Краснооктябрьский район, улица Поддубного, д. 21 . Описание: Подвальное помещение. Общая площадь помещений 250 кв.м. Ранее в помещении находилось мебельное производство, тренажерный зал, торговые площади. Расположение: Рядом остановки общественного транспорта, трамвай. Сетевые магазины, садики, школа, рынок. Соседние улицы: Богунская, Штеменко.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Поддубного, 21	250	1 000 000	4 000
13	Продам нежилое помещение, под офис, бар, склад и тд. Общей площадью 221 кв.м, в цокольном этаже жилого дома. Высокие потолки, коммуникации в исправном состоянии. Можно сделать отдельный вход. Находиться в центре Краснооктябрьского района, рядом авто и пешеходный трафик. Помещение сухое без лишних коммуникаций. Идеальный офис.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова 54	221	1 900 000	8 597
14	Офисное помещение, 185 м² Продаю офисное помещение на втором этаже двух этажного здания.5-185 кв.м. пос.5-й Участок. помещение в хорошем состоянии,9 кабинетов, две кладовки, санузел. Центральные-отопление, вода, канализация. Телефоны, интернет, сигнализация офис имеет два отдельных входа. Рядом парковка и торговый центр "Зельгрос",200 метров от 2-й продольной. ОДИН СОБСТВЕННИК. возможен торг	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им генерала Ватутина, 9	185	1 800 000	9 730



	Рядом ул.Ватутина , Титова,Тарифная,Маршала Еременко.				
15	Срочно ! Нежилое помещение с отдельным входом. Все узаконено. Можно использовать под магазин, автошколу, вет.кабинет, офис ит.д. От собственника. Продается в связи расширением деятельности.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул Кузнецова д.23	40,5	1 850 000	45 679
16	Дом введен в эксплуатацию Помещение расположено на цокольном этаже без отделки Высота потолков 3,5 метров Возможна перепланировка засчет сноса не несущих стен. Вариант перепланировки указан на фото	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Высокая ул, 18а	196,6	4 915 000	25 000
17	подвальное помещение - отдельный вход, запасной выход - хорошие рекламные возможности на фасаде здания - удобная транспортная доступность - пешеходный, автомобильный трафик - общая парковка - все коммуникации - высота потолков 3.1 м	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им маршала Еременко, 19	259	6 000 000	23 166
18	Подвальное помещение 62 м2 под офис, магазин, точку выдачи, склад. помещение в собственности. 3 комнаты и небольшая кладовка(можно снести перегородку и расширить комнату) потолки 2,5 м есть 2 окна в прямых(видно на фото) Вход со двора, через подъезд. 1 владелец. все документы готовы к продаже. Рядом: -детский сад - 2 школы - детский центр - Царицынская опера - нотариус - птичий рынок (300 м) - поликлиника -остановка. -несколько продуктовых магазинов - кафе - остановки трамвая и троллейбуса в 3 минутах пешком В большой комнате нужно выравнивать полы. Реальному покупателю, небольшой торг.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Ольги Форш, 2	62	525 000	8 468
19	Продается нежилое помещение 20м,в отличном состоянии,свободного назначения.Комната полностью отремонтирована,заменена электропроводка,новая сан.техника,душевая,установлены пластиковые окна,решетки.Цокольный этаж.Отдельный вход,консьерж,отремонтирован коридор,парковочные места,места для стоянки. Помещение идеально под личный кабинет,офис,парикмахерскую,кабинет косметолога и т.д. Развитая инфраструктура:рядом остановка трамвая,маршрутки.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Поддубного,9	20	1 060 000	53 000
20	продаю помещение в Краснооктябрьском районе по проспекту Ленина 87, цокольный этаж 5ти этажного дома, окна и выход на малый проспект, 3 комнаты, можно установить перегородки, как вам необходимо напольная плитка, пластиковые панели, новый туалет в плитке, можно использовать как магазин, стоматологию, офис и т.д.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, проспект Ленина дом 87	59,1	2 000 000	33 841
21	ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. - 1я линия, удобная транспортная доступность - высокий пешеходный, автомобильный трафик - магазин «шаговой доступности» - рядом остановка общественного транспорта - отдельно стоящее здание - отдельный вход, запасной выход - высота потолков 3,2 м - пожарная, охранная сигнализации - все коммуникации, санузел - хорошие рекламные возможности на фасаде здания - есть возможность увеличить площадь	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им маршала Еременко, 92	434	28 000 000	64 516
22	Продаются помещения свободного назначения. Отдельные входы, для каждого имеется свои сан.узлы, серый ключ,	Волгоград, р-н Краснооктябрьский,	87	2 867 040	32 954



	парковка. Дом сдн.	Базарова 20			
23	Продаю офисное помещение. В цокольном этаже хорошего 5 этажного дома. У дома своя огороженная территория, чисто, порядок, с парковкой никаких проблем. В помещении новый ремонт, новая электропроводка, светодиодные светильники. Цокольный этаж дома обжитый, работают много различных организаций. Рядом «Северный Рынок», жилой комплекс «Альбатрос»	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Поддубного, 9	10	340 000	34 000
24	Научный городок. Встроенное нежилое помещение, назначение прочее. Этаж - 4/9.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, им В.И.Ленина пр. 98	31	1 500 000	48 387
25	Продам торговое помещение общей площадью 138м2. Цокольный этаж. Отличное состояние. Три окна на улицу. Широкий оборудованный вход. Вспомогательное помещение. Сан.узел. Хороший подъезд для авто. В настоящее время используется для продажи мебели. Обмен на авто с доплатой.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова	140	7 000 000	50 000
26	Продается помещение свободного назначения 107,5 м2 . Жк"мишено" красно октябрьский р-н. Скидка возможна! Имеется еще свободная квадратура отдельные выходы ! Свободная планировка .	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул Варшавская, 4	107,5	2 485 000	23 116
27	Помещение находится на первом этаже жилого дома , этаж - высокий .Помещение требует ремонта .Рядом : дорога ,трамвай , жилые дома .	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул Богунская , дом 35	71	1 350 000	19 014
28	Офис находится на цокольном этаже 16 этажного жилого дома Без отделки Дом уже заселен Ввод в эксплуатацию - 26 сентябрь 2014 г. Жилой комплекс «Солнечный город» расположен в 5 мин от ТРЦ "Комсомолл" и 7 мин от "Семейного Магнита" на пр. Металлургов и торгового рынка "Северный"	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул. Высокая, 18а	59,8	1 077 000	18 010
29	Основные характеристики и преимущества помещения: - Пересечение ул Комсомольская и пр-кт им Ленина - хорошие рекламные возможности - удобная транспортная доступность - пешеходный, автомобильный трафик - три входа (два входа со двора, погрузка разгрузка - въезд со двора) - все коммуникации - пожарная, охранная сигнализация - Окупаемость 6 лет , доходность 15%	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, им В.И.Ленина пр-кт, 15	120	4 800 000	40 000
30	Отдельно стоящее здание. 15,5 т за м2. Все городские коммуникации, сплиты, офисы и мастерская, кирпичный гаражный бокс 48 м2, возможна любая перепланировка, арендный бизнес без вложений. Чистая продажа. Документы готовы, быстрый выход на сделку. Участок 5,4 сот. собственность. Около дома большая зеленая территория. Торг.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, пр. Металлургов 18 а	375	5 850 000	15 600
31	офисное помещение в девятиэтажном жилом доме, три комнаты + санузел, душ, кладовая в цокольном этаже, окна над уровнем земли, помещение светлое, теплое, сделан евроремонт (натяжные потолки, пластиковые окна, линолеум, обои, жалюзи, железная двойная дверь, на окнах решетки), рядом гипермаркет "Зельгросс". Собственник. Можно в рассрочку 50 %.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул. им.генерала Ватутина, 14	54	990 000	18 333
32	Продается помещение общей площадью 130 кв.м. Расположено на 2-ом этаже отдельно стоящего 2-ух этажного здания (дом быта). По адресу: г. Волгоград, Краснооктябрьский район, ул. Титова, 40А. Отличное место с хорошей проходимостью людей и транспортной доступностью: рядом рынок "Титова", близко ко второй продольной. На 1-ом этаже здания расположен магазин "Радеж". На 2-ом этаже – химчистка, парикмахерская, ремонт одежды, стоматология, детский развивающий центр. У здания имеется парковка. Помещение свободной планировки. Под любой вид деятельности: детский или образовательный центр, салон красоты, фитнес зал и пр. В помещении своя вода, канализация, электроосвещение. Высота потолков 3 м., большие светлые окна. В собственности. Предложение от собственника. Звоните!	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова, 40а	130	2 860 000	22 000
33	Продается офисное помещение с арендаторами. Отдельный	Волгоград, р-н	41	2 100 000	51 220



	вход. Общая площадь 41 м2 2 комнаты Санузел Кладовая В хорошем состоянии!	Краснооктябрьский, Хользунова, 18а			
34	Помещение находится на 0 этаже 17 этажного жилого дома Без отделки Дом уже заселен Ввод в эксплуатацию - 19 марта 2014 г. Хорошо подходит для организации фитнес зала. В доме уже постоянно проживают 485 семей Первая очередь ЖК Солнечный город- это 2 жилых дома этажностью 16,17, общее число квартир в домах - 707	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Волгоград, Высокая, 18б	129	2 552 000	19 783
35	Подвал в жилом доме.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, им маршала Еременко ул, 112	352	2 000 000	5 682
36	Продаю офисное помещение с комнатой отдыха. Без посредников, хозяин. Офис находится в новом доме, цокольный этаж (приравнивается к первому этажу, окна выше земли). На территории имеется автостоянка под видео наблюдением. Возможен выкуп в рассрочку. Звоните, договоримся.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Поддубного, 9	37	1 550 000	41 892
37	Подвал в хорошем состоянии с арендаторами	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул Тарашанцев, 9	200	2 400 000	12 000
38	Цокольное помещение, с отдельным входом, в хорошем состоянии, новая проводка, большие окна, высокие потолки. Вода, санузел. Жилой массив, удобный заезд.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им маршала Еременко 118	52	550 000	10 577
39	Помещение 46 м2 – два отдельных входа, роллставни, решетки, хвс, гвс, канализация, 220/380 вт. пол плитка, стены вагонка, потолок окрашен. два окна.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул.Короткая,23	46	1 250 000	27 174
40	Торговое помещение 434 м в одном уровне на второй продольной рядом ЗАГС Краснооктябрьского р-на. Есть арендаторы.Цена 59000 за 1м2, возможно пристроить дополнительную площадь до 300м2.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им маршала Еременко 92	434	24 000 000	55 300
41	Продаю коммерческое (торговое) 144 кв.м, земля в аренде на 49 лет, 6,7 соток. Рядом многоэтажные дома и частный сектор. Раньше здесь был продовольственный магазин, кафе, парикмахерская. Газ на соседнем участке. Электричество 380 Вольт.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Филатова, 1	144	1 600 000	11 111
42	Продаю помещение свободного назначения,отдельных четыре входа ,сделан ремонт, заменена канализация ,сист.отопления. По всему периметру стяжка керамогранит, потолки армстронг .Данное помещение идеально подойдет под торговую деятельность или отделение Банка .	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им генерала Гуртьева, 2	470	12 500 000	26 596
43	Продается нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь 308,7 кв.м. Номера на поэтажном плане: II, III Этаж:3. Подойдет для офисных помещений. Не является публичной офертой. Указанная цена может быть скорректирована по усмотрению продавца в связи с рыночной конъюнктурой.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, им В.И.Ленина пр-кт 98	308	6 392 000	20 753
44	Цокольный этаж, есть отдельный вход, 2 комнаты + кладовая, отдельный сан.узел. Аренда - 8 т.р.+коммунальные. Итого примерно 10 т.р. Продажа - 750 т.р.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Поддубного, 9	20	750 000	37 500
45	Цокольное помещение, с отдельным входом, в хорошем состоянии, новая проводка, большие окна, высокие потолки. Вода, санузел. Жилой массив, удобный заезд.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им маршала Еременко, 118	52	550 000	10 577

Источники информации:

№ пп	Ссылка
1	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_966892243
2	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_35.6_m_494448644
3	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_32.7_m_992203898
4	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_pod_lyuboy_vid_deyatelnosti_129_m_1074679160
5	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_80_m_600000806
6	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_300_m_1141672017
7	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_340_m_1176426676
8	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64_m_919464647
9	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_441_m_1093399294



10	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_275_m_791854844
11	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_pod_kliniku_110_m_930480728
12	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_1043748011
13	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_221_m_1074283780
14	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-volgograd-182185799
15	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_40.5_m_1090431071
16	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_196.6_m_758963139
17	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_259_m_1010003796
18	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_62_m_1146399407
19	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_855984005
20	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_59.1_m_556561346
21	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_434_m_1196441988
22	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_87_m_778796546
23	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_10_m_1024174411
24	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1168003111
25	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140m2_784098275
26	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_789360592
27	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_71_m_1006781910
28	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_59.8_m_494447557
29	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_1000640491
30	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_744494996
31	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_769531804
32	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_pod_lyuboy_vid_deyatelnosti_130_m_960194168
33	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_sarendatorami_41_m_927653081
34	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_129_kv_m_593848324
35	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_352_m_698978475
36	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/kabinet_2_v_1_37m2_822283862
37	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_1045833700
38	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52_m_891745920
39	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_46_m_181957309
40	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_434_m_811288537
41	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_144_m_844739115
42	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_nezhiloe_pomeschenie_470m2_990439547
43	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_308_m_1169365800
44	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_20_m_1165357783
45	https://www.beboss.ru/kn/volgograd/2166977

Средняя цена предложения встроенных нежилых помещений (подвальные, цокольные, 1-е и 2-е этажи) расположенных в Краснооктябрьском районе г. Волгограда составила округленно 28 тыс. руб./м2, диапазон 4 – 64,5 тыс. руб./м2, медианное значение 23 тыс. руб./м2.

Наиболее дорогими являются помещения с торговым потенциалом, расположенные на красных линиях, в местах с оживленным пешеходным и транспортным движением с высококачественной отделкой.

Нижние значения указанных диапазонов относятся к объектам, занимающим неудачное местоположение, и требующих проведение ремонтных работ, причем местоположение здесь является ведущим фактором.

Наличие существенных расхождений между нижней и верхней границей цен предложений коммерческой недвижимости традиционно объясняется влиянием ценообразующих факторов. Так, низкая цена 1 кв.м. объекта может объясняться его неудачным месторасположением, отсутствием инженерных коммуникаций, неудовлетворительным физическим состоянием, и прочим несоответствием современным требованиям, предъявляемым к данным объектам.

Однако встречаются также предложения, цена 1 кв.м. которых значительно превышает среднерыночную. На цену, в этом случае, влияют не только объективные качества объекта, но и субъективные факторы, связанные с намерениями продавца.

На период проведения оценки в Краснооктябрьском районе г. Волгограда выявлено 17 объявлений о сдаче в аренду встроенных нежилых помещений различного назначения.

Для отображения полноты информации представлены все выявленные объявления.

Таблица 3.2 Объявления о продаже встроенных нежилых помещений в Краснооктябрьском районе г.Волгограда

№ пп	Содержание публикации	Адрес	Площадь объекта, м2	Ставка арендной платы объекта, руб./м2/мес.
1	Помещение расположено в Краснооктябрьском районе по ул. Штеменко, д. 36. Тип помещения - офисное. Кабинет площадью 35	Волгоград, р-н Краснооктябрьский,	35	400



	кв.м. Помещение в хорошем состоянии. После ремонта. В кабинете сплит-система, интернет. Мебели нет. Стоимость 14000 руб/мес. с коммунальными услугами. Остановка "Юность", рядом остановки общественного транспорта, банки: "ВТБ", "Сбербанк", "СКБ-Банк", "Возрождение", большое количество магазинов, рынок, кафе, очень оживленное место.	Штеменко,36		
2	Два отдельных кабинета с общим тамбуром. Укомплектованы мебелью. Интернет линия.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Проспект Ленина дом 100	31	419
3	Офисное помещение по адресу пр. Ленина 100, на 4 этаже 5 этажного здания, занимает отдельное крыло, закрыто своим отдельным входом с этажа. Сдается 7 рабочих кабинетов. Вход по эл.карточке, евроремонт, санузел на этаже.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, им В.И.Ленина пр-кт, 100	121	400
4	Аренда от собственника здания. Помещение расположено на 2 этаже. Цена 370 руб. за 1 м2. В арендный платеж включены коммунальные услуги - тепло, вода, свет. Дополнительный платеж (при необходимости) за - городской телефон, интернет, мебель. Косметический ремонт. Свободный подъезд, парковка. В шаговой доступности остановка общественного транспорта (500 м)	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, улица Вершинина, 15	18,5	370
5	Аренда нежилого помещения, от собственника здания, помещение на 3 этаже в 3х этажном, отдельно стоящем, здании. Общая площадь 535м2 разделена на помещения (413,5м2 ; 36,1м2; 22,6м2;36,6м2) Цена 250 руб/м2, возможен торг. Коммунальные услуги (отопление, вода,) включены в арендный платеж. Помещение оборудовано датчиками пожарной сигнализации, пластиковые окна, Телефон, интернет - сверх арендного платежа. Собственная огороженная территория, наземная парковка, видео наблюдение, пульта охрана. В шаговой доступности остановка общественного транспорта Экономико-Технологический колледж (500м)	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, улица Вершинина, 15	535	370
6	1.Сдается офис из 6 комнат общая площадь 90 кв.м .Евроремон, два входа, автостоянка. Телефон, интернет, мебель за дополнительную оплату. Можно арендовать по комнатам. Цена 1 кв.м 300руб+ коммуналка 2.Сдается комната с евро.ремонт,под офис в цокольном этаже 15 кв.м.за 4000 руб, в т.ч. комм.услуги, Можно с мебелью, интернет и телефон(по договоренности).Стоянка для машин рядом с офисом со стороны двора.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Северный пер, 4 вл	90	333
7	сдам помещение 76 м2 из 4 кабинетов(2 кабинета с окнами,2 кабинета без окон),санузел,кухня,отдельный вход,хорошая парковочная зона рядом со входом,оплата ежемесячно 20000 руб+коммунальные платежи(рядом с ДК Ленина),звоните-договоримся,есть еще на ул.Рыбалко 8 помещение под парикмахерскую из 3 кабинетов,оплата 15000 руб+коммуналка,возможна продажа данного помещения	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, пр.Ленина 99	76	263
8	Сдается в аренду офисное помещение. В помещении выполнен качественный ремонт. Установлено кондиционирование. Наличие отдельного входа	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, г. Волгоград ул. Маршала Еременко д. 92	100	300
9	ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. - первый этаж - удобное месторасположение - хорошие рекламные возможности - состояние помещения хорошее - санузел,подсобное помещение-бытовка. - счетчики - хорошие подъездные пути - отдельный вход, запасной выход - рядом остановка общественного транспорта - своя парковка - есть мебель	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Северный пер 4	90	350
10	Отличное офисное помещение в новом здании. (1 этаж и цоколь). 1 этаж - 393 кв.м.(700 руб), цоколь - 237 кв.м. (350руб). Хороший ремонт, удобное расположение, 1 минута до первой продольной. Хорошая доступность общественным транспортом. Все этажи имеют отдельные входы. Возможна аренда как целиком так и отдельными этажами.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул. Штеменко д.5	237	350
11	Имеется два входа со стороны дороги и со двора,атапление,горячая холодная вода,туалет	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова, 60	70	214
12	Аренда от собственника. Отличное состояние.Просторное, светлое, теплое помещение в цокольном этаже здания. Окна расположены	Волгоград, р-н Краснооктябрьский,	176,2	227



	над землей. Всего 8 комнат. Отдельный вход. Также есть дополнительный вход для погрузки и разгрузки. Помещение находится под охраной. В помещении три комнаты оборудованы сплит-системами, имеется сан. узел с горячей и холодной водой. В системе канализации установлен обратный клапан (затопления исключены). Есть офисная мебель и сейф (входят в стоимость аренды), полностью новая электро и компьютерная/телефонная сеть Режим работы сдаваемых помещений--свободный. Есть парковка для авто. Каждое помещение запирается. Есть кабинет директора с входом через приемную Коммунальные платежи входят в арендную плату, кроме электроэнергии. Возможно использование городского номера телефона, интернета.	Хользунова, 6		
13	Сдаются в аренду помещения под свободную деятельность. Располагается на оживленной улице. Имеются свободные площади: 25, м2. Так же есть санузел. Предложение от собственника. Объект расположен лицевой стороной к 39 гвардейской. Цена в объявлении указана за кабинет площадью 25м2.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул 39-й Гвардейской, 6	25	440
14	Сдаю помещение S-220 кв.м (цоколь с окнами) Хорошее состояние отдельный вход, ремонт, 4 сплит системы. два туалета. полностью готов к работе. Рядом улицы, Еременко, Штененко, Тарифная, проспект Ленина, Титова	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Хользунова, 12 Посмотреть карту	220	91
15	100м2, цоколь, туалет, душ. Отдельный вход, 4 комнаты, ремонт. Помещение можно арендовать под офис, ателье, детский кружок, салон красоты и другое. По сумме аренды возможен торг. Предложение от собственника.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул.Рихарда Зорге 55	100	200
16	2-комн., с/у индив. + душ, высокий цоколь, парковка, охрана, в/наблюдение, круглосуточная доступность помещения, без меб., Интернет, идеальная инфраструктура (транспорт, телеграф, магазины и др.), показ в любое время, ВСЕ ВКЛЮЧЕНО Подробнее: https://www.beboss.ru/kn/volgograd/2330464	ул им Поддубного 9	20	250
17	Сдам Офис площадью 10 кв.м. Волгоградская область, цена 2 500 руб.	Адрес: обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. им генерала Гуртьева, д. 5	10	250

Источники информации:

№ пп	Ссылка
1	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_ofisnoe_pomeschenie_35_m_790166278
2	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_31_m_702098370
3	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_121_m_1087845836
4	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18.5_m_1141458416
5	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_535_m_823924511
6	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_90_m_818662557
7	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76_m_1109603233
8	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_419265155
9	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_90_m_1199827868
10	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_630.6_m_697142976
11	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsokolnom_etazhe_537714764
12	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_176.2_m_1001339635
13	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_887680885
14	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_220_m_1192254645
15	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_403150026
16	https://www.beboss.ru/kn/volgograd/2330464
17	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_ploshchadyu_10_kv_m_ul_im_generala_gurteva_5_2280463616/

Средняя цена предложения в аренду встроенных нежилых помещений (подвальные, цокольные, 1-е и 2-е этажи) расположенных в Краснооктябрьском районе г. Волгограда составила округленно 308 руб./м2/мес., диапазон 91 – 419 руб./м2/мес, медианное значение 333 руб./м2/мес.

Наиболее дорогими являются помещения с торговым потенциалом, расположенные на красных линиях, в местах с оживленным пешеходным и транспортным движением, с высококачественной отделкой.

Нижние значения указанных диапазонов относятся к объектам, занимающим неудачное местоположение, и требующих проведение ремонтных работ, причем местоположение здесь является ведущим фактором.

Наличие существенных расхождений между нижней и верхней границей цен предложений в аренду коммерческой недвижимости традиционно объясняется влиянием ценообразующих факторов. Так, низкая цена 1 кв.м. объекта может объясняться его неудачным месторасположением, отсутствием инженерных коммуникаций,



неудовлетворительным физическим состоянием, и прочим несоответствием современным требованиям, предъявляемым к данным объектам.

Однако встречаются также предложения, цена 1 кв.м. которых значительно превышает среднерыночную. На цену, в этом случае, влияют не только объективные качества объекта, но и субъективные факторы, связанные с намерениями продавца.

В результате анализа была выделена группа основных факторов, существенно влияющих на стоимость недвижимости рассматриваемого сегмента рынка:

Таблица 3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости

Наименование фактора	Краткое описание	Степень влияния на удельную рыночную стоимость
1. Местоположение	Фактор местоположения характеризуется как: - глобальное (положение в пределах области/региона); - локальное (положение в планировочной структуре города/населенного пункта); - локальное уточнение параметра местоположения - расположение относительно красных линий, автодорог и доступность объекта. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости. Большое значение для местоположения объекта имеет ближайшее окружение (застройка), которая по большому счету определяет перспективы использования объекта оценки. Как правило, для всех населенных пунктов самыми престижными являются центральные районы. Для офисно-торговой недвижимости (в т.ч. и для оказания услуг) имеет значение зона (район) города в которой она расположена (центр, спальные районы, промышленные зоны и т.п.), доступность посещения объекта. Локальными уточнениями параметра местоположения, влияющими на стоимость недвижимости любого коммерческого назначения, являются расположение относительно «красных линий»⁶ и/или автодорог и доступность объекта. На рынке коммерческой недвижимости объекты, расположенные на красной линии и/или вдоль крупных автодорог, как правило, находятся в наиболее высоком ценовом диапазоне по сравнению с объектами, таковым положением не обладающие. Доступность объекта характеризуется удобством посещения (эксплуатации) – свободный / ограниченный доступ (напр. расположение на закрытой территории предприятия/организации с пропускным режимом).	Высокая
2. Физические характеристики		
2.1 Объемно – планировочное решение (назначение)	Функциональное назначение объекта, определяемое особенностью планировки помещений: административное (офисное), торговое, производственное, складское, а так же их комбинации. На рынке коммерческой недвижимости торговые объекты, как правило, находятся в наиболее высоком ценовом диапазоне, за ними идут административные (офисные), наиболее низкий ценовой сегмент у объектов производственно-складского назначения.	Средняя
2.2 Тип (обособленность) объекта	Отдельно стоящие здания (ОСЗ), пристроенные здания встроенные помещения. По сложившейся практике, объекты расположенные обособленно (ОСЗ) и пристроенные объекты имеют больший удельный показатель стоимости (при прочих равных условиях), что связано с возможностью эксплуатации прилегающей территории.	Средняя
2.3 Класс качества	Высший удельный показатель стоимости соответствует высшему классу объекта.	Средняя
2.4 Физическое состояние объекта	Подразумевается состояние, качество и степень изношенности конструктивных элементов объекта. Включает состояние несущих и ограждающих конструкций, а так же состояние и качество отделки и внутренних инженерных коммуникаций. Ухудшение физического состояния объекта снижает удельный показатель стоимости объекта (при прочих равных условиях)	Средняя
2.5 Капитальность (материал стен)	Материал стен: Капитальные (кирпич, блоки, ж/б), металлические (мет.профиль, сэндвич-панели), деревянные. К наиболее низкой ценовой категории относятся здания со стенами металл, дерево, что соответствует классам КС-6, КС-7.	Средняя

⁶ Место, характеризующееся высоким пешеходным и автомобильным трафиком.



Наименование фактора	Краткое описание	Степень влияния на удельную рыночную стоимость
2.6 Наличие коммуникаций	Объекты, имеющие весь набор инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, канализаций, отопление) превосходят по цене объекты, не обладающие достаточным объемом коммуникаций.	Средняя
2.7 Площадь объекта	Размер объекта влияет на ликвидность, и в конечном счете на его стоимость. При прочих равных условиях более крупные объекты имеют меньший удельный показатель стоимости, что связано с большим сроком экспозиции.	Средняя
2.8 Этаж расположения	Параметр, характерный для встроенных помещений, оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, так, стоимость встроенного помещения, расположенного на первом этаже, выше (при прочих равных условиях), чем стоимость помещений расположенных на цокольном этаже или в подвале.	Средняя
2.9 Наличие отдельного входа	Параметр, характерный для встроенных помещений, оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости. Встроенные в жилые дома нежилые помещения имеющие отдельный вход более коммерчески привлекательны и дороже, чем помещения, доступ к которым осуществляется через общий вход, либо через помещения другого собственника.	Средняя
3. Дополнительные элементы	Наличие парковки, оборудования для бизнеса, мебель, компьютерная и оргтехника и пр., так же влияют на стоимость объекта недвижимости (в сторону повышения при наличии). Степень влияния зависит от назначения объекта, характера и объема дополнительных элементов.	Средняя, Низкая

Источник: собственные исследования Оценщика.

3.4.2 Основные выводы относительно рынка недвижимости Волгограда в сегментах, необходимых для оценки.⁷

Общая динамика рынка, спрос и предложение.

Основной вектор развития: Рынок слабо активен, в связи с депрессивным состоянием экономики и отсутствием достаточного количества качественного предложения по всем сегментам. Общий вектор развития направлен на формирование обоюдоприемлемых требований к качеству предложения, что уже приводит к распределению предложения на слабо ликвидное (устаревшее) и высоколиквидное.

Активность и предпочтения спроса: Возрастает (а точнее выходит из уровня стагнации) спрос в отношении коммерческих площадей. Спрос по-прежнему находится в стадии формирования современных запросов, которые в слабой степени могут быть удовлетворены существующим предложением. Также существуют некоторая инертность спроса из-за определенного депрессивного настроения, связанного с санкциями и девальвацией рубля, однако при этом особую активность проявляют средние инвесторы в арендную недвижимость

Общая структура предложения: Предложение слабо удовлетворяет спросу, хотя его количество может быть оценено выше среднего. При ощутимом количестве предложения наблюдается недостаток качественных и современных объектов.

Общая ликвидность, объем продаж, колебания цен и ставок, емкость рынка

Ликвидность: Высокой ликвидностью на рынке обладают торговые помещения в ключевых коридорах, современные качественные офисы, земельные участки с хорошей степенью градостроительной проработки. Самая низкая ликвидность: торговые и офисные помещения старого формата, производственные помещения и комплексы старой постройки и земельные участки, связанные с градостроительными рисками, либо имеющие завышенную цену предложения.

Объем продаж и емкость рынка: В целом темпы продаж по всем сегментам невысокие. Приостановились темпы продажи земельных участков. Наименее наполнены рынки офисов и торговых помещений в коридорах в части аренды, общий объем этого сегмента насчитывает несколько сотен тысяч кв.м. качественных площадей при умеренном росте объемов годового платежеспособного спроса.

Колебания цен и ставок: Незначительные колебания цен в обе стороны (в пределах 0,5-1%) связанные с постоянным изменением структуры предложения и перераспределения разумного ценового предложения между высоко и слабо ликвидными объектами. На рынке земельных участков наблюдается снижение цен, связанное не со слабой активностью спроса, а с большим количеством неадекватного ценового предложения (переоцененных земельных участков).

⁷ ООО «Нстиль пресс», «Исследования рынка коммерческой недвижимости и земельных участков г. Волгограда по состоянию на 01.04.2017 г.»

**Мотивации покупателей и продавцов**

Покупатели: Основная мотивация покупателей направлена на смену предпочтений в пользу качественных площадей или на приобретения по выгодной цене при вынужденных продажах. Однако сам спрос пока еще сопоставляет свои запросы с качеством существующего предложения. Формируя тем самым отложенный и неудовлетворенный спрос.

Продавцы: Продавцы в данный момент более мотивированы на движение на встречу спросу и проявляют это в двух аспектах: внесении изменений и доделок в свои объекты и более гибкому подходу ценам и ставкам, за исключением объектов, расположенных в ключевых коридорах города.

Общее: В общем, спрос и предложение на данный момент в некоторой степени уже мотивированы на движение на встречу друг другу, однако еще не совсем.

Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.



4 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ (ПОДХОДА) К ОЦЕНКЕ

4.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Этапы процесса проведения оценки объекта оценки (в соответствии с п. 23 ФСО №1):

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

При проведении оценки, согласно п. 11 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297), основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Основным документом, регламентирующим порядок оценки объектов недвижимости является Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1). В соответствии с п.19 ФСО №1: Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п.24 ФСО №7: Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1). В соответствии с 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.

Согласно п.22 ФСО №7: Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

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

Согласно п.23 ФСО №7: Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.



4.2 Выбор подходов оценки

Основные предпосылки, на которых основывается выбор подходов и методов оценки:

- Объектом оценки является встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом, расположенное в г. Волгоград в зоне жилой застройки.
- Рынок встроенных нежилых помещений в г. Волгоград достаточно развит.
- На дату оценки было выявлено достаточно предложений на продажу и в аренду объектов, аналогичных оцениваемому.

Подходы, применяемые к оценке объекта оценки:

- сравнительный
- доходный

Обоснование выбора используемых подходов и отказа от неиспользуемых:

- оценка затратным подходом в рамках настоящей оценки не производилась, в связи с тем, что объектом оценки является часть здания – встроенное нежилое помещение. Т.о. не удовлетворяются условия применения подхода⁸.
- на момент проведения оценки на рынке предложений выявлено достаточное количество информации о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с оцениваемым (удовлетворяет условиям применения сравнительного подхода⁹);
- на момент оценки выявлена информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить – имеются сопоставимые с объектом оценки аналоги для определения ставки арендной платы (удовлетворяет условиям применения подхода¹⁰).

В соответствии с п. 24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Выбор и обоснование выбора примененного метода оценки в рамках вышеуказанного подхода приведен в соответствующих разделах отчета.

⁸ п.24 ФСО №7: Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

⁹ п.13 ФСО №1: Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

П.22 ФСО №7: Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

¹⁰ 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.

п.23 ФСО №7: Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.



4.3 Сравнительный подход.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 14 ФСО №1).

В соответствии с теорией оценки¹¹, в рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты - метод соотношения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- метод сравнения продаж - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

При применении сравнительного подхода подбираются объекты-аналоги, в цену которых вносятся поправки (корректировки) на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Определение корректировок к объектам-аналогам может осуществляться различными методами.

Согласно п.22 ФСО №7: 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.

Выбор метода оценки объекта оценки в рамках подхода

Так как в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно. Таким образом, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках метода сравнения продаж.

Этапы применения сравнительного подхода:

1. Выбор объектов – аналогов.
2. Выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
3. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

¹¹ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005
Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007.
С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004



Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов (выбор объектов – аналогов).

В соответствии с п. 22 ФСО №7, 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 единообразно.

При отборе объектов – аналогов, предприняты следующие шаги:

Изучение состояния и тенденций развития рынка оцениваемого объекта. Выявление из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым, из числа сделок купли-продажи и/или предложений на продажу. **Сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи на рынке недвижимости в основном носят конфиденциальный характер. В связи с чем, для реализации подхода, использовались данные о ценах предложения объектов, сходных с оцениваемым, с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.**

Сбор и проверка информации по всем выявленным объектам, сопоставимым с оцениваемым, анализ собранной информации и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по всем ценообразующим характеристикам (элементам сравнения), в процессе чего внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и выявленных объектов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

Далее на основе проведенного анализа была подготовлена выборка объектов-аналогов, согласно приведенным ниже правилам отбора. На момент проведения оценки на рынке выявлен ряд аналогов сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. местоположению, техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже. **В расчетах использовались все доступные оценщику объекты-аналоги, удовлетворяющие приведенным ниже правилам отбора.**

При отборе объектов – аналогов, учитывались следующие основные параметры:

Параметр	Правила отбора объектов-аналогов	Обоснование
Местоположение	Выбирались объекты аналоги, как и объект оценки, расположенные в Краснооктябрьском районе г. Волгограда, расположенные в зоне жилой застройки, на удаленности в пределах ~500 м от городских и/или районных коридоров и остановок общественного транспорта.	Местоположение объекта является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Это наиболее важная составляющая успешности коммерческой недвижимости. При анализе инвестиционной привлекательности объекта недвижимости этот показатель является главным. Основными параметрами такого выбора являются: положение недвижимости в планировочной структуре города, престижность района расположения объекта, качество ближайшего окружения, транспортная инфраструктура района, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, удобные подъездные пути. В связи с этим, именно данный параметр был определяющим в процессе выбора объектов аналогов.
Тип и назначение объекта	Выбирались объекты аналоги, как и объект оценки, являющиеся встроенными нежилыми помещениями свободного назначения с офисным потенциалом.	Приняты объекты, относящиеся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки в соблюдение требований п. 22 ФСО №7.
Капитальность и состояние здания расположения объекта	Выбирались объекты аналоги, как и объект оценки, расположенные в капитальных зданиях (материал стен – кирпич, ж/б) в состоянии не ниже удовлетворительного.	Капитальность и состояние здания в целом напрямую и критично влияет на длительность дальнейшей эксплуатации помещений данного здания, а соответственно на доходность и рыночную стоимость.



Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.

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 (п. 22 ФСО №7)

На рынке недвижимости используют следующие единицы сравнения¹²:

- цена за 1м2 общей площади (для земельных участков и строений);
- цена за 1 га (для земельных участков);
- цена за 1 сотку (для земельных участков);
- цена за 1 фронтальный метр (для строений);
- цена за 1 м2 чистой площади сдаваемой в аренду (для земельных участков и строений);
- цена за 1 м3 (для строений);

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбрана единица сравнения – цена за 1 м2 общей площади. Обоснование:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения коммерческой и жилой недвижимости приводится в рублях за 1 м2);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Прочие, из вышеперечисленных единиц сравнения не применялись, т.к. они не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка, не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов, не являются удельными характеристиками (удельными ценами), что неоправданно повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор элементов сравнения

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

В соответствии с п.22 ФСО №7 и теорией оценки¹³ принято выделять следующие основные элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

1. Качество прав. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав: состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок), обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения.
2. Условия финансирования (состоявшейся или предполагаемой сделки). Вид оплаты, условия кредитования, иные условия – оплата единовременным денежным платежом, в рассрочку, государственное финансирование, льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств, ипотечный кредит, ссуда, и т.п.
3. Условия продажи. Нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия.
4. Условия рынка. Изменение цен во времени (за период между датами сделки и оценки), отличие цены предложения от цены сделки (скидки к ценам предложений), иные условия.
5. Местоположение. Привлекательность локального местоположения, престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология), и т.п.

¹² Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005

¹³ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005
Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007.
С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004



6. Физические характеристики. Объемно-планировочное решение (встроенное помещение или отдельно стоящее здание и т.п.), этаж расположения, площадь, состав площадей (для многофункциональных объектов), состояние объектов капитального строительства, уровень отделки, износ и потребность в ремонте, состав и наличие коммуникаций, свойства земельного участка, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики и т.п.

7. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Характеристики, влияющие на доход, включающие эксплуатационные расходы, возможности ресурсосбережения, качество управления, надежность арендаторов, условия договоров аренды и пр., характер использования объекта, и т.п.

8. Вид использования и (или) зонирование. Функциональная пригодность, соответствие использования объекта его НЭИ, наличие законодательных ограничений в использовании, и т.п.

9. Сервис и дополнительные элементы. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие парковки и (или) гаража, состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса и т.п.

Первые четыре элемента сравнения должны анализироваться всегда в указанной очередности (после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново) и определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

На основании данных о характеристиках объектов аналогов принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства показателя Объекта оценки и объектов аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия показателя, по данному элементу необходимо произвести корректировку.

После проведения всех необходимых корректировок объектов сравнения, проводится проверка выборки на однородность и нормальность распределения, путем расчета коэффициента вариации (при помощи прикладных программ MS Excel).

Коэффициент вариации дает относительную оценку вариации и показывает, насколько сильно в среднем отличаются результаты наблюдений от среднего значения. Для однородного распределения должен быть не более 33%.¹⁴

Коэффициент вариации

$$\left(\hat{V} = \frac{\hat{\sigma}}{\bar{X}}\right), \text{ где: Среднеквадратическое отклонение } \hat{\sigma} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{j=1}^n (x_j - \bar{X})^2}$$

Описание отобранных и принятых к расчету объектов – аналогов, сопоставление объектов – аналогов с оцениваемым объектом по всем элементам сравнения, их сравнительный анализ, внесение и обоснование корректировок, расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведены в [таблице 4.1.](#)

Предварительные комментарии к расчетной таблице:

- Поскольку объект оценки - встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом, в расчетных таблицах применяются корректирующие коэффициенты по соответствующей категории объектов.

¹⁴ С. В. Грибовский, С. А. Сивец. Математические методы оценки стоимости недвижимости



Таблица 4.1 Расчет и результаты оценки объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Объект	Встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом	Встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом	Встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом	Встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом	Встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом
Цена предложения, руб. (НДС в т.ч.)		1 900 000	1 000 000	550 000	525 000
Общая площадь помещений, м2	74,5	221,0	250,0	52,0	62,0
Цена предложения за единицу площади, руб./м2		8 597	4 000	10 577	8 468
Источник информации		https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_221_m_1074283780	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_1043748011	https://www.beboss.ru/kn/volgograd/2166977	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_62_m_1146399407
Строгопоследовательные корректировки:					
1. Качество (состав) передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
обременения, сервитуты	не учитываются	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		1 900 000	1 000 000	550 000	525 000
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		1 900 000	1 000 000	550 000	525 000
3. Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		1 900 000	1 000 000	550 000	525 000
Примечание: рыночные условия финансирования и продажи – купля-продажа, единовременный платеж денежными средствами, без отсрочки платежа, финансового давления на сделку и отклонений от чистоты сделок.					
4. Условия рынка:					
Дата актуальности предложения	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		1 900 000	1 000 000	550 000	525 000
Отличие цен предложения и сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка (скидка на торг), %		16,9%	16,9%	16,9%	16,9%
Обоснование корректировки	Принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 9.1. Скидки на торг, 9.1.2 Неактивный рынок, стр. 313, Табл. 92, по категории 1. "Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости" (т.к. рынок объекта оценки является неактивным, согласно анализу рынка объекта оценки).				
Скорректированная стоимость, руб		1 578 900	831 000	457 050	436 275
Скорректированная стоимость за единицу площади, руб./м2		7 144	3 324	8 789	7 037



5. Местоположение	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Тарашанцев, дом 26.	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, 54.	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 21	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. маршала Еременко, 118	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Ольги Форш, 2
Район города	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский
Уточняющие характеристики местоположения	Внутриквартальное расположение и/или расположение на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам, в ~250 м до пр. Metallургов и в ~300 м до остановки общественного транспорта.	внутриквартальное расположение и/или расположение на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам, в ~300 м до ул. им. Маршала Еременко и остановки общественного транспорта	внутриквартальное расположение и/или расположение на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам, в ~500 м до ул. им. Маршала Еременко и ~250 м до остановки общественного транспорта	внутриквартальное расположение и/или расположение на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам, в ~100 м до ул. им. Маршала Еременко и ~200 м до остановки общественного транспорта	расположение на красной линии в одном из основных коридоров района, в ~50 м до пр. Metallургов и остановки общественного транспорта
<u>Ценовая зона в пределах области</u>	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
<u>Ценовая зона в пределах города</u>	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х гг., среднеэтажными зданиями).	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х гг., среднеэтажными зданиями).	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х гг., среднеэтажными зданиями).	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х гг., среднеэтажными зданиями).	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х гг., среднеэтажными зданиями).
<i>корректировка, коэф.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Расположение на красной линии	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется
<i>корректировка (коэф.)</i>		1,00	1,00	1,00	0,79
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии - 0,79. Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 4.2. Элемент сравнения - расположение относительно "красной линии", стр. 109, Табл. 25.				
Расположение относительно остановок общественного транспорта	на удалении от остановки	на удалении от остановки	на удалении от остановки	на удалении от остановки	непосредственно у остановки
Уточняющие характеристики расположения	незначительная удаленность (50-500м)	незначительная удаленность (50-500м)	незначительная удаленность (50-500м)	незначительная удаленность (50-500м)	непосредственная близость (до 50 м)
<i>корректировка (коэф.)</i>		1,00	1,00	1,00	0,85
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановки общественного транспорта - 1,17 (среднее значение). Источник: Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 4.3. Элемент сравнения - расположение относительно остановок общественного транспорта, стр. 113, Табл. 27.				
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
<i>корректировка (коэф.)</i>		1,00	1,00	1,00	1,00



6. Физические характеристики:					
Качество внутренней отделки	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Качество наружной отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Обособленность (тип) объекта	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
Материал стен здания расположения объекта	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние здания расположения объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
Состояние внутренней отделки объекта	без отделки	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Примечание: В связи с тем, что состояние объекта оценки неудовлетворительное, эксплуатация возможна лишь при условии значительного капитального ремонта: требуется полная замена внутренней отделки, окон, дверей, электро- и сантехнического оборудования, состояние внутренней отделки характеризуется как "без отделки".					
Коэффициент поправки состояния отделки	0,79	0,86	0,86	0,86	0,86
корректировка (коэф.)		0,92	0,92	0,92	0,92
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии - 0,79. Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии - 0,86. Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии - 1,22. Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 5.7. Элемент сравнения - состояние отделки, стр. 183, Табл. 56.				
Этаж расположения объекта в здании	подвал	цоколь	подвал	цоколь	подвал
Коэффициент поправки состояния отделки	0,71	0,82	0,71	0,82	0,71
корректировка (коэф.)		0,87	1,00	0,87	1,00
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже - 0,71. Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже - 0,82. Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже - 0,87. Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж), стр. 162, Табл. 48.				
Наличие отдельного входа	отсутствует	имеется	имеется	имеется	отсутствует
корректировка (коэф.)		0,86	0,86	0,86	1,00
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом - 0,86. Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 5.4. Элемент сравнения - наличие отдельного входа, стр. 157.				



Обеспеченность инженерными коммуникациями:					
отопление	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
водоснабжение и канализация	имеется	имеется	имеется	имеется	отсутствует
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,11
электроснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
системы автоматического пожаротушения	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
системы комплексного видеонаблюдения и охраны	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки	Отношение рыночных цен предложений коммерческих зданий и помещений без коммуникаций к рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями. 1 Неотапливаемые /отапливаемые здания и помещения - 0,74 2 Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,9 3 Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,93 4 Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,94 5 Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,97 Источник: Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Корректировки на инженерные коммуникации коммерческой недвижимости . Подготовлен "Статпарт" (Statrelt) http://statrelt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1180-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda				
Фактор масштаба (площадь объекта, кв.м)	74,5	221,0	250,0	52,0	62,0
корректировка		1,243	1,274	0,931	0,964
Обоснование корректировки	Корректировка на масштаб производилась исходя из общей площади объекта. Данная корректировка подразумевает тот факт, что с увеличением площади объекта уменьшается удельный показатель стоимости объекта. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на объекты недвижимости от их площади. Расчет корректировка на площадь определялся по формуле: $K_s = (S_o/S_a)^n$, где S_o – общая площадь оцениваемого объекта, S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) объекта. n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади объекта снижается при увеличении общей площади. Коэффициент торможения для общественных зданий и помещений: - 0,2. Ист. Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь. Подготовлен "Статпарт" (Statrelt) http://statrelt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1181-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2017-goda				



Фактор эффективности площадей, коэф.	0,71	0,81	0,76	1,00	1,0
Эффективная площадь (основная), кв.м	52,60	178	189	52,0	62,0
Обоснование	согласно плану помещений	согласно плану помещений	согласно плану помещений	в связи с отсутствием плана помещений, и незначительной площадью объекта	согласно плану помещений
Вспомогательная площадь (коридоры, места общего пользования, вспомогательные помещения), кв.м	21,9	43,0	61,0	0,0	0,0
корректировка (коэф.)		0,97	0,98	0,91	0,91
Обоснование корректировки	Коэффициент эффективности рассчитывается как отношение основной (торговые залы, кабинеты и пр.) площади и общей площади объекта. Высокое значение коэффициента указывает на высокую коммерческую привлекательность объекта, так как определяет высокую потенциальную эффективность использования объекта. И наоборот, низкий коэффициент эффективности, определяет низкую потенциальную эффективность использования объекта, что негативно сказывается на коммерческой привлекательности объекта и на его арендной ставке. Расчет корректировки на различия в основной площади (коэффициент, учитывающий различия в соотношении основной и вспомогательной площади объекта оценки и объекта-аналога) производится по следующей формуле: $(\text{Собщ.А} * (\text{Сосн.О} + \text{Свсп.О} * \text{Квс/осн})) / (\text{Собщ.О} * (\text{Сосн.А} + \text{Свсп.А} * \text{Квс/осн}))$, где: С общ.А - общая площадь объекта аналога; С общ.О - общая площадь объекта оценки; С осн.О - основная площадь помещений объекта оценки; С осн.А - основная площадь помещений объекта аналога; С в сп.О - вспомогательная площадь помещений объекта оценки; С в сп.А - вспомогательная площадь помещений объекта аналога; К в с/осн - 0,68 - коэффициент отношения удельной стоимости вспомогательных помещений и мест общего пользования к удельной стоимости помещений основной площади (согласно Справочника оценщика недвижимости. Том1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г.), Том 1, раздел 8.2, табл. 8.2.2.				
7. Экономические характеристики объекта	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
8. Вид использования объекта и/или зонирование	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
9. Сервис и доп. элементы					
Наличие мебели, техники, оборудования	нет	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие и характер парковки	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговая относительная корректировка		0,82	0,99	0,58	0,60
Скорректированная стоимость за единицу площади, руб./м2		5 868	3 287	5 069	4 235
Коэффициент вариации (не более 33%)	24,01%	Выборка соответствует нормальному однородному распределению			
Стоимость за единицу площади объекта оценки, руб. /м2	4 615	Стоимость за единицу площади объекта оценки принята равной среднеарифметическому значению скорректированных стоимостей (за ед. площади) всех объектов-аналогов.			
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб. (НДС в т.ч.)	343 799				

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта оценки:

Отсутствуют.



4.4 Доходный подход.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который утверждает, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.¹⁵ Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.¹⁶ Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.¹⁷

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.¹⁸

Методы доходного подхода в соответствии с п.23 ФСО №7:

- 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.

- 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.

- 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.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена ее способностью генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода. При использовании метода капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить объект, в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Согласно п.23 ФСО №7:

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

- Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. 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.

¹⁵ п. 15 ФСО №1

¹⁶ п.23 ФСО №7

¹⁷ п.16 ФСО №1

¹⁸ п. 17 ФСО №1



В соответствии с теорией оценки,¹⁹ метод капитализации доходов применяется, если потоки доходов:

- стабильны длительный период времени;
- представляют собой значительные положительные величины;
- возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод капитализации доходов не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить объект, в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления, и применяется, если:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

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.²⁰

В соответствии с п. 20 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках выполнения данной оценки Оценщик принял решение о применении метода капитализации доходов на основании следующих фактов:

- объект оценки – завершенный, продолжительное время функционировавший объект, не требующий реконструкции (ремонт и замена короткоживущих элементов здания, реконструкцией не является²¹);
- текущее состояние долгоживущих конструктивных элементов объектов позволяет ожидать его функционирования в течение продолжительного времени, а, следовательно, и генерирования потоков доходов в будущем;
- в соответствии с данными Минэкономразвития России²² происходит постепенное снижение индекса потребительских цен и базовой инфляции, и как следствие, можно ожидать, что доход генерируемый объектами оценки будет меняться устойчивыми, умеренными темпами.

Т.о. вышеперечисленные факты указывают на целесообразность применения метода капитализации доходов.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового чистого операционного дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;

¹⁹ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005

Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007.

С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - СПб: Питер, 2001

²⁰ п.23 ФСО №7

²¹ Согласно статьи 1 ГрК РФ, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

²² Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года (8 ноября 2013 г.)



- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Базовая формула расчета стоимости объекта методом капитализации дохода имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K_{\text{кап}}} \quad (1)$$

где:

C – стоимость объекта недвижимости, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

$K_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации, %.

В связи с тем, что в рамках доходного подхода применяется метод капитализации доходов, период прогнозирования составляет 1 год. В течении периода прогнозирования и в последующий период Объект оценки способен генерировать доход, т.к. является объектом коммерческого назначения, востребован на рынке, и значительный оставшийся срок экономической службы объекта позволяет ожидать его функционирования в течение продолжительного времени.

Чистый операционный доход – это доход, получаемый от коммерческого использования недвижимости, после вычета всех потерь и расходов, необходимых в процессе эксплуатации объекта. Определение ЧОДа проводится в три этапа.

1. Рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается как произведение ставки арендной платы и площади, сдаваемой в аренду:

2. Рассчитывается действительный валовой доход (ДВД) - потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки (недоиспользования площадей и при сборе арендной платы вызванные неполной загрузкой объекта недвижимости в течение всего года, неполным сбором арендных платежей и пр.), с добавлением дополнительных доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости (доходы, приносимые объектом недвижимости, но не связанные с основным способом эксплуатации – например, доход от платной автомобильной парковки, рекламы и пр.)

3. На последнем этапе рассчитывается уже непосредственно чистый операционный доход (ЧОД) путем вычитания из ДВД операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений). Операционные расходы – это текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Ставка (коэффициент) капитализации – коэффициент, позволяющий перевести поток доходов в единую текущую стоимость.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- Ставки дохода на инвестиции – Y , являющейся нормой доходности на вложенный капитал, требуемой инвестором с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- Нормы возврата инвестиций – SFF (погашение суммы первоначальных вложений, применительно только к изнашиваемой части активов).

Методы определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки).
2. Аналитический метод (кумулятивное построение).
3. Методы ипотечно-инвестиционного анализа (при использовании заемного капитала).
4. Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости).

Первые два метода являются самыми распространенными при оценке рыночной стоимости недвижимости.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих



характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Метод рыночной экстракции, позволяет определить наиболее адекватную величину коэффициента капитализации для объектов недвижимости.

Модель кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки дохода на инвестиции за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования объекта оценки.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, принято расчетное значение ставки капитализации методом рыночной экстракции, подготовленное специалистами информационного портала недвижимости "Статриелт" (Statrielt) на основе рыночных данных за 3 квартал 2017 г. исходя из следующих условий:

- Коэффициенты капитализации определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

- Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

- Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Таблица 4.2 Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория/Параметр	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

Источник: Статистика рынка недвижимости. Итоги 3 квартала 2017 года. Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) <http://statrielt.ru/> – информационный портал недвижимости. Ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Основные предпосылки, на которых основывается выбор коэффициента капитализации:

- Объект оценки - встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом расположенное в подвале трехэтажного кирпичного жилого здания.

- Объект оценки имеет внутриквартальное расположение, на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам.

На основании вышеизложенного, для оцениваемого объекта, коэффициент капитализации принят на уровне 0,13.

Обоснование: В силу соответствия оцениваемого объекта категории помещений «Офисные и другие общественные помещения и здания» по параметру «Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком».



На этапе определения **потенциального валового дохода (ПВД)** объекта оценки, определялась площадь для сдачи в аренду (полезная или арендопригодная) оцениваемого объекта и арендная ставка.

Понятие полезная или арендопригодная площадь, это та площадь, за которую непосредственно платит арендатор. В зависимости от типа объекта недвижимости и предполагаемых условий сдачи в аренды, при расчете данной площади могут не включаться такие помещения как: санузлы, коридоры, места общего пользования, вспомогательные помещения, лестничные клетки, котельные, вентиляционные и пр.

Учитывая тип, объемно-планировочное решение и площадь оцениваемого объекта и принятые к расчету ставки арендной платы, аналогов, в качестве площади сдаваемой в аренду (полезной или арендопригодной площади) принимается общая площадь объекта оценки.

Арендная ставка может быть контрактной (определяемая договором аренды) или рыночной (преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости).

Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов если бы недвижимость была сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения.

В рамках настоящей оценки используется рыночная арендная ставка, т.к.:

- оценке подлежит полное право собственности;
- обременения права отсутствуют.

Арендная ставка - определялась с применением метода сравнения продаж.

Методология, обоснование выбора метода, единиц и элементов сравнения, выбор и обоснование шкалы корректировок приведены в главе «Сравнительный подход». Подробные расчеты ставок арендной платы для оцениваемых объектов приведены ниже.

Описание отобранных и принятых к расчету объектов – аналогов, сопоставление объектов – аналогов с оцениваемым объектом по всем элементам сравнения, их сравнительный анализ, внесение и обоснование корректировок, расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведены в таблице 4.3.

Предварительные комментарии к расчетной таблице:

- Поскольку объект оценки - встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом, в расчетных таблицах применяются корректирующие коэффициенты по соответствующей категории объектов.



Таблица 4.3 Расчет и результаты расчета арендной ставки объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Объект	Встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом	Встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом	Встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом	Встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом	Встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом	Встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом
Цена предложения (аренда) за объект, руб./мес. (НДС в т.ч.)		20 000	20 000	15 000	40 000	30 000
Общая площадь помещений, м2	74,5	220,0	100,0	70,0	176,2	100,0
Цена предложения (аренда) за единицу площади, руб./м2/мес.		91	200	214	227	300
Источник информации		https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_220_m_1192254645	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_100_m_403150026	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tso_kolnom_etazhe_537714764	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_176.2_m_1001339635	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_419265155
Строгопоследовательные корректировки:						
1. Качество (состав) передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
обременения, сервитуты	не учитываются	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		20 000	20 000	15 000	40 000	30 000
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		20 000	20 000	15 000	40 000	30 000
3. Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		20 000	20 000	15 000	40 000	30 000
4. Условия рынка:						
Дата актуальности предложения	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		20 000	20 000	15 000	40 000	30 000
Отличие цен предложения и сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка (скидка на торг), %		13,9%	13,9%	13,9%	13,9%	13,9%
Обоснование корректировки	Принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 9.1. Скидки на торг, 9.1.2 Неактивный рынок, стр. 313, Табл. 92, по категории 1. "Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости" (т.к. рынок объекта оценки является неактивным, согласно анализу рынка объекта оценки).					
Скорректированная стоимость, руб		17 220	17 220	12 915	34 440	25 830
Скорректированная стоимость за единицу площади, руб./м2/мес.		78	172	185	195	258



Независимые относительные корректировки:						
5. Местоположение	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Таращанцев, дом 26.	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Хользунова, 12	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Рихарда Зорге, 55	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, 60	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Хользунова, 6	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Маршала Еременко, 92
Уточняющие характеристики местоположения	Внутриквартальное расположение и/или расположение на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам, в ~250 м до пр. Металлургов и в ~300 м до остановки общественного транспорта.	внутриквартальное расположение, в ~200 м до ул. им. Хользунова и остановки общественного транспорта	внутриквартальное расположение, в ~200 м до ул. Лермонтова и ~300 м до остановки общественного транспорта	внутриквартальное расположение, в ~400 м до ул. им. Маршала Еременко и остановки общественного транспорта	внутриквартальное расположение, в ~200 м до ул. им. Хользунова и остановки общественного транспорта	расположение на красной линии в одном из основных коридорах города и района, в ~50 м до ул. им. Маршала Еременко и остановки общественного транспорта
Район города	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский
Ценовая зона в пределах области	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Ценовая зона в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х гг., среднеэтажными зданиями).	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х гг., среднеэтажными зданиями).	Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90х гг., современными высокэтажными зданиями).	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х гг., среднеэтажными зданиями).	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х гг., среднеэтажными зданиями).	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х гг., среднеэтажными зданиями).
территориальный коэффициент	0,71	0,71	0,77	0,71	0,71	0,71
корректировка, коэф.		1,00	0,92	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки	Поправка по данному фактору рассчитывается по формуле $K_{терр} = K_o / K_a$, где: $K_{терр}$ – корректировка на территориальное местоположение; K_o – значение территориального коэффициента для объекта оценки; K_a – значение территориального коэффициента для объекта-аналога. Территориальные коэффициенты для офисно-торговой недвижимости, расположенной в различных регионах: Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) - 1,00; Центры административных районов города, территории бизнес центров и крупных торговых центров - 0,87; Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90х гг., застроенные современными высокэтажными зданиями - 0,78; Спальные микрорайоны застройки до 90-х гг., застроенные среднеэтажными зданиями 6-9 этажей - 0,71; Районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки - 0,6. Районы крупных автомагистралей города - 0,73. Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 89-91, Табл. 20 "Классификация типовых территориальных зон внутри города", табл.21 "Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов".					



Расположение на красной линии	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется
Уточняющие характеристики расположения	расположение на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам	расположение на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам	расположение на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам	расположение на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам	расположение на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам	расположение на улице, относящейся к городским и/или районным коридорам
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	0,79
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии - 0,79 (среднее значение). Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 4.2. Элемент сравнения - расположение относительно "красной линии", стр. 109, Табл. 25.					
Расположение относительно остановок общественного транспорта	на удалении от остановки	на удалении от остановки	на удалении от остановки	на удалении от остановки	на удалении от остановки	непосредственно у остановки
Уточняющие характеристики расположения	незначительная удаленность (50-500м)	незначительная удаленность (50-500м)	незначительная удаленность (50-500м)	незначительная удаленность (50-500м)	незначительная удаленность (50-500м)	непосредственная близость (до 50 м)
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	0,85
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановки общественного транспорта - 1,17 (среднее значение). Источник: Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 4.3. Элемент сравнения - расположение относительно остановок общественного транспорта, стр. 113, Табл. 27.					
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6. Физические характеристики:						
Качество внутренней отделки	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Повышенная (улучшенная) отделка	Простая отделка
Коэффициент поправки класса качества	1	1	1	1	1,06	1
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	0,94	1,00
Обоснование корректировки	Расчет корректировки на качество внутренней отделки определяется как отношение коэффициентов поправки качества оцениваемого объекта и объекта сравнения. Коэффициенты поправки качества внутренней отделки (средние значения коэффициентов, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды) для общественных зданий и помещений в таких зданиях: - Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления) - 0,89; - С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества) - 1,0; - С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества) - 1,06; - С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества) - 1,15; Ист. Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Поправки на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений. Подготовлен "Статистика" (Statistika) http://statistika.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1196-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda					



Качество наружной отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Обособленность (тип) объекта	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Материал стен здания	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
корректировка, коэф.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Физическое состояние здания расположения объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состояние внутренней отделки объекта	без отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Примечание: В связи с тем, что состояние объекта оценки неудовлетворительное, эксплуатация возможна лишь при условии значительного капитального ремонта: требуется полная замена внутренней отделки, окон, дверей, электро- и сантехнического оборудования, состояние внутренней отделки характеризуется как "без отделки".						
корректировка (коэф.)		0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Этаж расположения в здании	подвал	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	1 этаж
Коэффициент поправки состояния отделки	0,72	0,82	0,82	0,82	0,82	1,00
корректировка (коэф.)		0,88	0,88	0,88	0,88	0,72
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже - 0,71. Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже - 0,82. Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже - 0,87. Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж), стр. 162, Табл. 48.					
Наличие отдельного входа	отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка (коэф.)		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом - 0,86. Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 5.4. Элемент сравнения - наличие отдельного входа, стр. 157.					
Обеспеченность инженерными коммуникациями:						
отопление	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
водоснабжение и канализация	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
электроснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
системы автоматического пожаротушения	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
системы комплексного видеонаблюдения и охраны	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	0,97	1,00
Обоснование корректировки	Отношение рыночных цен предложений коммерческих зданий и помещений без коммуникации к рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями. 1 Неотопливаемые /отопливаемые здания и помещения - 0,74 2 Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,9 3 Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,93 4 Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,94 5 Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,97 Источник: Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Корректировки на инженерные коммуникации коммерческой недвижимости . Подготовлен "Статпюелм" (Statielt) http://statielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017-goda					



Фактор масштаба (площадь объекта, кв.м)	74,5	220,0	100,0	70,0	176,2	100,0
корректировка		1,242	1,061	0,988	1,188	1,061
Обоснование корректировки	Корректировка на масштаб производилась исходя из общей площади объекта. Данная корректировка подразумевает тот факт, что с увеличением площади объекта уменьшается удельный показатель стоимости объекта. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на объекты недвижимости от их площади. Расчет корректировка на площадь определялся по формуле: $K_s = (S_o/S_a)^n$, где, S_o – общая площадь оцениваемого объекта, S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) объекта. n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади объекта снижается при увеличении общей площади. Коэффициент торможения для общественных зданий и помещений: - 0,2. Ист. Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1181-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2017-goda					
корректировка (коэф)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
7. Экономические характеристики объекта	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состав арендной ставки	не включает коммунальные платежи	не включает коммунальные платежи	не включает коммунальные платежи	не включает коммунальные платежи	включает коммунальные платежи	не включает коммунальные платежи
корректировка (коэф)		1,00	1,00	1,00	0,83	1,00
Обоснование корректировки	Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей - 1,2. Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 6.2. Элемент сравнения - состав арендной ставки, стр. 207, табл. 64.					
8. Вид использования объекта и/или зонирование	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
9. Сервис и доп. элементы						
Наличие мебели, техники, оборудования	нет	не выявлены	не выявлены	не выявлены	имеется	не выявлены
корректировка (коэф)		1,00	1,00	1,00	0,96	1,00
Обоснование корректировки	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием - 1,04 - коэффициент отношения "наличие/отсутствие". Источник: Статистика рынка недвижимости, Итоги 1 квартала 2017 года, «на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.04.2017 года». Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/986-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2017-goda					
Наличие и характер парковки	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
корректировка (коэф)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговая относительная корректировка		0,72	0,57	0,57	0,51	0,34
Скорректированная стоимость за единицу площади, руб./м2		57	98	106	99	88
Коэффициент вариации (не более 33%)	21,84%	Выборка соответствует нормальному однородному распределению				
Ставка арендной платы за единицу площади объекта оценки, руб. /м2 /мес. (НДС в т.ч.)	89	Стоимость за единицу площади объекта оценки принята равной среднеарифметическому значению скорректированных стоимостей (за ед. площади) всех объектов-аналогов.				



На этапе определения действительного валового дохода (ДВД), определялся уровень потерь от недозагрузки объекта оценки на основании справочных данных о значениях процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов на неактивном рынке (т.к. согласно проведенному анализу, рынок объекта оценки является неактивным).

Таблица 4.4 Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	21%	20%	22%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	20,7%	19,7%	21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,6%	20,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 7.2. Процент недозагрузки при сдаче в аренду, подраздел 7.2.2. Неактивный рынок. стр. 221, Табл. 70.

Значения принимаются для неактивного рынка, т.к. рынок объекта оценки является неактивным, (согласно анализу рынка объекта оценки).

Размер потерь от недозагрузки объекта оценки принят для класса «Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов» (т.к. объект оценки - встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом) на уровне 21% (среднее значение).

Дополнительных доходов от эксплуатации объекта оценки не выявлено.

На этапе определения чистого операционного дохода (ЧОД) объекта оценки, определялся уровень операционных расходов на основании справочных данных о значениях процента операционных расходов от потенциального валового дохода офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов на неактивном рынке (т.к. согласно проведенному анализу, рынок объекта оценки является неактивным).

Таблица 4.5 Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	21,7%	20,7%	22,7%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	21,5%	20,6%	22,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	21,1%	22,9%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 7.3 Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода, подраздел 7.3.2. Неактивный рынок. стр. 235, Табл. 74.

Значения принимаются для неактивного рынка, т.к. рынок объекта оценки является неактивным, (согласно анализу рынка объекта оценки).

Размер операционных расходов объекта оценки принят для класса «Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов» (т.к. объект оценки - встроенное нежилое помещение свободного назначения с офисным потенциалом) на уровне 21,7% (среднее значение).

К данным операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договора аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю (при наличии), страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.²³

Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом приведен в таблице ниже.

²³ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., Раздел 7.3 Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода, стр. 228.

**Таблица 4.6 Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом**

Показатель	Значение
Срок аренды, мес	12,0
Общая арендопригодная площадь Объекта оценки, м2	74,5
Ставка арендной платы за арендопригодную площадь Объекта оценки, руб./м2/мес. (НДС в т.ч.)	89
Итого потенциальный валовый доход (ПВД) от всего объекта, руб./год	79 989
<i>Убытки от вакансий и неплатежей, % от ПВД</i>	<i>21,0%</i>
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	63 191
<i>Операционные расходы (ОР), % от ПВД</i>	<i>21,7%</i>
Операционные расходы (ОР), руб./год	17 358
Чистый операционный доход (ЧОД) руб./год	45 834
Ставка капитализации %	13,00%
Стоимость объекта оценки рассчитанная доходным подходом, руб. (НДС в т.ч.)	352 565

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта оценки:

Отсутствуют.



5 ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе различных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода. Процесс согласования результатов подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

Для выбора окончательной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовали метод весовых коэффициентов, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие факторы:

- Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование сравнительного подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых объектах. Учитывая количество и качество информации, использованной при оценке объекта, результат, полученный данным подходом, имеет значительный вес при решении вопроса об окончательной стоимости.

- Доходный подход считается надежным подходом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Анализ потока доходов, приведенный в данном исследовании, представляет собой реальную модель извлечения дохода от оцениваемого объекта. И пользователь, и инвестор в своих решениях при покупке подобных объектов, в значительной мере будут ориентироваться на результаты доходного подхода. Исходя из данных соображений, результат доходного подхода получил также значительный вес.

Расчет весовых коэффициентов и согласование результатов приведено в таблицах ниже.

Таблица 5.1 Расчет весовых коэффициентов

№ п.п	Критерий	Вес подхода, %	
		Сравнительный	Доходный
1	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	50	50
2	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца	50	50
3	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	50	50
4	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	50	50
5	Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	50	50
Итоговый вес метода, %		50	50

Комментарии:

В настоящей оценке результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов, подкрепляют друг друга, разница между ними составляет всего 3%. Т. о. учитывая цели и задачи оценки, а так же вид определяемой стоимости, результатам, полученным в рамках сравнительного и доходного подходов присвоены одинаковые веса.

Таблица 5.2 Согласование результатов оценки

Наименование	Стоимость объекта оценки полученная в рамках подхода, руб. (НДС в т.ч.)	Весовой коэффициент подхода	Доля в итоговой рыночной стоимости, руб.
Сравнительный подход	343 799	0,500	171 900
Доходный подход	352 565	0,500	176 283
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (НДС в т.ч.)			348 182
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб. (НДС в т.ч.)			348 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (без НДС)			294 915



6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ

Нормативные документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 в действующей редакции.
2. Налоговый кодекс РФ от 05.08.2000 г. №117-ФЗ в действующей редакции.
3. Гражданский кодекс РФ часть № 2 от 26.01.1996г №14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) в действ. ред.
4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
5. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
7. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
8. ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (текст стандарта является идентичным ФСО № 1)
9. ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 2)
10. ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (текст стандарта является идентичным ФСО № 3)
11. ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 7)
12. Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970г. № 404.
13. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий. Утв. Госстроем СССР, приказ от 8 сентября 1964 г. N 147.

Документы, предоставленные Заказчиком:

14. Свидетельство о государственной регистрации права серия 34-AA № 610585.
15. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 14.09.2017 г. № 34/075/001/2017-2913
16. Вкопировка на встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Тарашанцев, д. 26, Краснооктябрьского района, г. Волгограда, по состоянию на 24.03.2011 г.

Другие материалы и литература, используемые в отчете:

17. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
18. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости» М «Финансы и статистика» 2005 г.
19. Е. С. Озеров «Экономический анализ и оценка недвижимости». Спб. «МКС», 2007 г.
20. С. В. Грибовский, Е. Н. Иванова, Д. С. Львов, О. Е. Медведева «Оценка стоимости недвижимости», Москва, 2003 г.
21. Д. В. Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007 г.
22. С. В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004 г.
23. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
24. Статистика рынка недвижимости. Итоги 3 квартала 2017 года. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) www.statrielt.ru – информационный портал недвижимости.
25. Материалы государственной статистики по Волгоградской области: «Оперативные итоги социально-экономического развития Волгограда за 1 полугодие 2017 года»
26. ООО «Нстиль пресс», «Исследования рынка коммерческой недвижимости и земельных участков г. Волгограда по состоянию на 01.04.2017 г.».
27. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1: корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», издание третье актуализированное и расширенное, под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.
28. ООО «Нстиль пресс», «Исследования рынка коммерческой недвижимости и земельных участков г. Волгограда по состоянию на 01.04.2017 г.»
29. Интернет-ресурсы www.avito.ru, www.domofond.ru, www.beboss.ru

Иные сведения, используемые в отчете:

Иные сведения в отчете отсутствуют.



7 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, представленных в настоящем отчете об оценке, рыночная стоимость объекта оценки:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь общая: 74,5 кв.м, номера на поэтажном плане: I, этаж: подвал. Адрес: Волгоградская обл., г.Волгоград, ул. Тарашанцев, дом 26.

по состоянию на 02.11.2017 г., округленно, с НДС, составляет:

348 000

(Триста сорок восемь тысяч) рублей

Рыночная стоимость объекта оценки:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь общая: 74,5 кв.м, номера на поэтажном плане: I, этаж: подвал. Адрес: Волгоградская обл., г.Волгоград, ул. Тарашанцев, дом 26.

по состоянию на 02.11.2017 г., без НДС, составляет:

294 915

(Двести девяносто четыре тысячи девятьсот пятнадцать) рублей

Отчет об оценке выполнили специалисты ООО «КРОНА»:

Оценщик

Член Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков», включен в реестр
членов РОО 16.07.2008г., регистрационный № 004715.

Лойко В.В.

«Утверждаю»

17.11.2017 г.

Директор ООО «КРОНА»

Лойко В.В.



8 ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Копии документов, свидетельствующие о членстве оценщика(ов) в саморегулируемой организации, о страховании гражданской ответственности оценщика(ов), о страховании профессиональной ответственности исполнителя.


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:
Лойко Виолетта Валерьевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 1808 № 177017, выдан 01.08.2008г.
Отделом УФМС России по Волгоградской области в г. Волжском
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 16 » июля 2008г., регистрационный № 004715
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 30 » июня 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0024099 *

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004715 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004715 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лойко Виолетта Валерьевна
Паспортные данные: Сер. 1808 №177017 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в г. Волжском (код подразделения - 340-011) 01.08.2008
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования 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.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. 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.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками 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.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу платежей уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лойко Виолетта Валерьевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:

(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании обязанностей № 52514/2-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



ПОЛИС № 4191R/776/00027/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4191R/776/00027/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «КРОНА»

Юридический адрес: 404105, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Дружбы, 85«а», оф.3

ИНН 3435127382

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

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «09» июня 2017 года и действует по 24 часа 00 минут «08» июня 2018 года включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «04» апреля 2017 года и действует по 24 часа 00 минут «03» апреля 2018 года включительно

Страховщик: ОАО "АльфаСтрахование"

Волгоградский филиал

Заместитель директора-руководитель блока
корпоративных продаж Волгоградского филиала
Голишиников М.П.

Доверенность № 9551/14 от 08.12.2014 г.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «КРОНА»

Директор Лойко В.В.

Место и дата выдачи полиса
Волгоград, «08» июня 2017 г.





ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Копии документов, используемых в отчете и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов, предоставленных Заказчиком).

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
В. А. Беляков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Волгоградской области

Дата выдачи: 28.03.2012 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества находящегося в залоге от 03.11.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "БиО-Технология", ИНН 3442112330, ОГРН 1113459000490, КПП 344201001. Дата регистрации: 26.01.2011 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №9 по Волгоградской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Руднева, дом 2д.

Вид права: **собственность**

Объект права:
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 74,5 кв.м., номера на поэтажном плане: 1. Этаж: подвал.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Тарасанцев, дом 26

Кадастровый (или условный) номер:
34-34-01/176/2011-223

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.03.2012 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/072/2012-254

Регистратор:  / Костенко М. С. /

34-АА № 610585



ВОЛГОГРАДСКОЕ ОБЛАСТНОЕ
ГУП БТИ

ВЫКОПИРОВКА

*на встроенное нежилое помещение,
расположенное по адресу:*

*ул. Таращанцев д.26
Краснооктябрьского района
г. Волгограда*

2011 год



ВЫКОПИРОВКА

на встроенное нежилое помещение

Адрес (местоположение):

Область, республика, край	Волгоградская
Район	Краснооктябрьский
Город (др. поселение)	Волгоград
Улица (Улицы)	Таращанцев, д.26

Инвентарный номер	401:005569:0201					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	34	34	020000	0000		
			401	005569		0201
	А	Б	В	Г	Д	Е

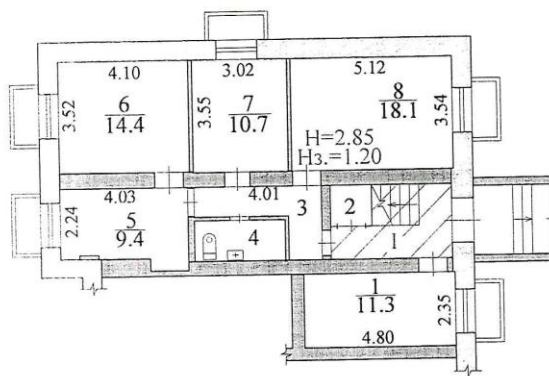
Составлен по состоянию на 24.03.2011 г.

Наименование организации технической инвентаризации	
Волгоградское областное государственное унитарное предприятие "Волгоградоблтехинвентаризация" Подразделение №1	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись
Долгов В.В.	



Опись (содержание) технической документации

[illegible]



План встроенного нежилого помещения в подвале, расположенного по адресу: ул. Тарашанцев д.26 Краснооктябрьского района г. Волгограда					
Масштаб 1:200		Листов 1		Лист 1	
Выполнил		Проверил		Руководитель	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Кузина Ю.В.		Маркова О.И.		Долгов В.В.	



ЭКСПЛИКАЦИЯ

на встроенное нежилое помещение, расположенное в подвале трехэтажного кирпичного здания жилого дома, 1953 года постройки, по адресу : г. Волгоград Краснооктябрьский р-он ул. Тарашанцев д. 26

адресу : г. Волгоград Краснооктябрьский район ул. Горького д. 10

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. - предназначенная под помещения								Итого	Высота помещений
						административное		основная		вспомогательная		основная			
24.03.2011	A1	под	1	1	кабинет	11,3									2,85
			2	2	подсобное		1,4								2,85
			3	3	коридор		5,7								2,85
			4	4	санузел		3,5								2,85
			5	5	кабинет	9,4									2,85
			6	6	кабинет	14,4									2,85
			7	7	кабинет	10,7									2,85
			8	8	кабинет	18,1									2,85
					Итого по встроенному нежилому помещению:	63,9	10,6							74,5	



Филиал ФГБУ «Федеральный
кадастровый палата
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии» по
Волгоградской области

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий

Беляков В. А. Беляков
Владимир
Алексеевич



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица
на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая
палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по
Волгоградской области

Дата 14.09.2017

№ 34/075/001/2017-2913

На основании запроса от 12.09.2017, поступившего на
рассмотрение 12.09.2017, сообщаем, что правообладателю

ООО "Био-Технология", ИНН 3442112330 в период с 01.01.2014 по 12.09.2017
принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости.

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	34:34:020025:898
		Назначение объекта недвижимости:	Производственное (промышленное)
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Гермафа Титова, 45д
		Площадь:	Площадь 1325.3 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	28.03.2012
		номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-252
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества находящегося в залоге от 03.11.2011 г.
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-252
		1.3.2. вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	34-34/001-34/001/067/2016-1748/1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	34:34:020025:51
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного	производственная база



использования объекта недвижимости:		КОПИЯ ВЕРНА Арбитражный управляющий <i>В. А. Беляков</i> В. А. Беляков АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ЛИЦЕНЗИЯ СЕ № 002420 Беляков Владимир Алексеевич РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
Адрес:		обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45 д	
Площадь:		5050 кв. м	
2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	28.03.2012	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-253	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества находящегося в залоге от 03.11.2011 г.	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-253	
2.3.2.	вид:	Запрещение	
	номер государственной регистрации:	34-34/001-34/001/067/2016-1747/1	
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	34:34:020079:642	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Таращанцев, д 26	
	Площадь:	74.5 кв. м	
3.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	28.03.2012	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-254	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества находящегося в залоге от 03.11.2011 г.	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-254	
3.3.2.	вид:	Запрещение	
	номер государственной регистрации:	34-34/001-34/001/067/2016-1750/1	



		регистрации:	
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	34:34:020049:2837
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 38
		Площадь:	231.8 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	28.03.2012
		номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-255
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества находящегося в залоге от 03.11.2011 г.
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-255
	4.3.2.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	34-34/001-34/001/067/2016-1749/1
5.	Получатель выписки:		Конкурсный управляющий Беляков Владимир Алексеевич

КОПИЯ ВЕРНА

Арбитражный управляющий

В. А. Беляков

Владимир Алексеевич



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.

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



Сазонова Т.А.
(инициалы, фамилия)



Арбитражный суд Волгоградской области

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

город Волгоград

«31» августа 2017 г.

Дело № А12-2062/2017

Резолютивная часть решения оглашена 30 августа 2017 года. Полный текст решения изготовлен 31 августа 2017 года.

Судья Арбитражного суда Волгоградской области Хитенкова Е.М.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Войтовой Н.О.,
рассмотрев в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной
ответственностью «Био-Технология» (далее – ООО «Био-Технология»): ИНН – 3442112330;
ОГРН – 111345900490; адрес: 40040, г.Волгоград, ул.Руднева, 2Д,
результаты проведения процедуры наблюдения,
при участии в судебном заседании: от в/у – Бергольц В.В., доверенность от 08.06.2017;
от Зейналова Р.М. – Мезенцева Е.В., доверенность от 21.06.2017;

У С Т А Н О В И Л:

24.01.2017 в Арбитражный суд Волгоградской области (далее суд) обратилось
муниципальное унитарное производственное предприятие «Волгоградские межрайонные
электрические сети» (далее – МУПП «ВМЭС») с заявлением о признании ООО «Био-
Технология» (далее также должник) несостоятельным (банкротом), принятое 30.01.2017 к
производству.

Определением суда от 27.02.2017 (резолютивная часть оглашена 21.02.2017) в
отношении ООО «Био-Технология» введена процедура наблюдения, временным
управляющим утвержден Астафуров Сергей Витальевич.

Информационное сообщение о признании должника банкротом опубликовано в газете
«Коммерсантъ» 04.03.2017.

Временным управляющим суду представлен отчет о результатах проведения
процедуры наблюдения, анализ о финансовом состоянии должника, заключение о



3



В связи с тем, что при подаче заявления о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Био-Технология» заявителем – МУПП «ВМЭС» была оплачена государственная пошлина за подачу заявления в суд, то суд считает необходимым в силу ст.ст. 102, 110 АПК РФ взыскать с ООО «Био-Технология» в пользу МУПП «ВМЭС» расходы по оплате госпошлины в размере 6 000 руб.

На основании изложенного и руководствуясь п.2 ст.3, ст. ст. 6, 53, 124, 231 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002, ст. ст. 102, 110, 167-170 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать общество с ограниченной ответственностью «Био-Технология» (ИНН – 3442112330; ОГРН – 1113459000490; адрес: 40040, г.Волгоград, ул.Руднева, 2Д) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

Конкурсным управляющим ООО «Био-Технология» утвердить Белякова Владимира Алексеевича (участника Ассоциации арбитражных управляющих «ГАРАНТИЯ», ИНН 550510046600, адрес для корреспонденции: 404118, Волгоградская область, г.Волжский, ул.Дружбы, д.141, кв.116).

Директору ООО «Био-Технология» в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему ООО «Био-Технология» Белякову Владимиру Алексеевичу.

Взыскать с ООО «Био-Технология» в пользу МУПП «ВМЭС» расходы по уплате госпошлины в размере 6 000 руб.

Назначить судебное заседание по вопросам продления срока конкурсного производства в отношении должника или завершения конкурсного производства на 28 февраля 2018 года на 10 час. 40 мин. по адресу: 400005, г. Волгоград, ул. 7-ая Гвардейская, дом 2, пятый этаж, кабинет 507.

Конкурсному управляющему – заблаговременно представить суду и основным участникам дела отчет в соответствии со ст.ст.143, 149 ФЗ РФ "О несостоятельности (банкротстве)" №127-ФЗ от 26.10.2002.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный апелляционный суд Волгоградской области, созданный законодательством срок.

Судья

Е.М. Хитенкова



18 сентября 2017 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копии источников информации.

Копии источников информации (скриншоты) о объектах-аналогах для сравнительного подхода

Аналог №1

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_221_m_1074283780

Торги Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ

Помещение свободного назначения, 221 м²

№ 1074283780, размещено 17 октября в 20:46 1905 (+11)

1 900 000 ₽
Купить в ипотеку

8 999 744-47-77

Написать сообщение

Борис Борисович
На Avito с октября 2013
Агентство

Все объявления пользователя

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова 54



Площадь: 221 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова 54
Скрыть карту



https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_221_m_1074283780

Торги Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ

Помещение свободного назначения, 221 м²

№ 1074283780, размещено 17 октября в 20:46 1905 (+11)

1 900 000 ₽
Купить в ипотеку

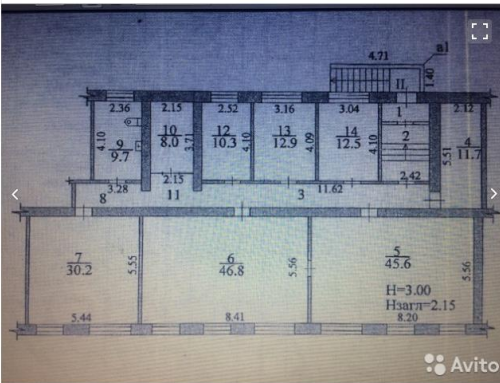
8 999 744-47-77

Написать сообщение

Борис Борисович
На Avito с октября 2013
Агентство

Все объявления пользователя

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова 54



Площадь: 221 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова 54
Скрыть карту





https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_221_m_1074283780

Торги Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ

Помещение свободного назначения, 221 м² 1 900 000 ₽ Борис Боисович 8 999 744-47-77 Написать сообщение

Площадь: 221 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова 54
Скрыть карту

Продам нежилое помещение, под офис, бар, склад и тд. Общей площадью 221 кв м, в цокольном этаже жилого дома. Высокие потолки, коммуникации в исправном состоянии. Можно сделать отдельный вход. Находиться в центре Краснооктябрьского района, рядом авто и пешеходный трафик. Помещение сухое без лишних коммуникаций. Идеальный офис.

Новая модель для подражания

База отдыха Садко booking.com

Яндекс Директ

14:56 25.10.2017

Аналог №2

Надежный https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_1043748011

arks Translate Торги Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ

Помещение свободного назначения, 250 м² 1 000 000 ₽ Купить в ипотеку

№ 1043748011, размещено 18 октября в 10:49 1294 (+13)

8 927 510-46-82

Написать сообщение

Агентство недвижимости "ЛАЙТХАУС"
На Avito с августа 2016
Агентство

Контактное лицо
Кирилл

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н Краснооктябрьский, ул им Поддубного, 21

Агентство недвижимости "ЛАЙТХАУС"
Весь спектр риэлторских услуг: подбор объектов недвижимости, сдача в аренду, юридические услуги, сопровождение сделок, подготовка договоров.

174 объявления агентства

Аренда склада от 220кв Волгоград

Площадь: 250 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Поддубного, 21
Посмотреть карту

Продается Помещение свободного назначения, 250 м².
Краснооктябрьский район, улица Поддубного, д. 21.

Описание: Подвальное помещение. Общая площадь помещений 250 кв м.

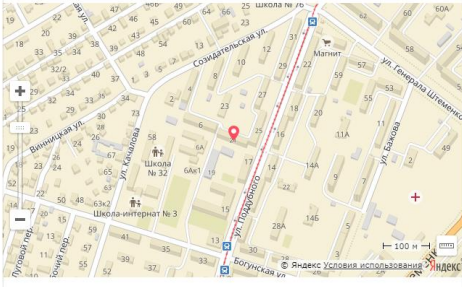
14:47 25.10.2017



Надежный | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_1043748011

Помещение свободного назначения, 250 м² 1 000 000 ₽ Кирилл 8 927 510-46-82 Написать сообщение

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Поддубного, 21
Скрыть карту



Продается Помещение свободного назначения, 250 м².
Краснооктябрьский район, улица Поддубного, д. 21.

Описание Подвальное помещение. Общая площадь помещений 250 кв.м. Ранее в помещении находилось мебельное производство, тренажерный зал, торговые площади.

Расположение
Рядом остановки общественного транспорта, трамвай. Сетевые магазины, садики, школа, рынок.
Соседние улицы: Богунская, Штеменко.

174 объявления агентства

Аренда склада от 220кв Волгоград
skladvolgograd.ru/снять-помещение



Силовые тренажеры. Недорого!
training-power.ru



Аналог №3

<https://www.beboss.ru/kn/volgograd/2166977>

Торги Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информа

4/5 Профиль Добавить объявление

ПРОДАЖА Обновлено 31.07.2017, 21:12, ID: 2166977

Продажа помещения свободного назначения, 52 м², ул им маршала Еременко 118

Площадь: 52 м²
Цена продажи: 550 000 руб.
Цена: 10 577 руб./м²

ул им маршала Еременко, 118, Волгоград, Россия

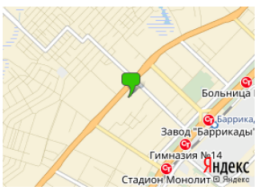


Об объекте

Район Краснооктябрьский

Описание объекта

Цокольное помещение, с отдельным входом, в хорошем состоянии, новая проводка, большие окна, высокие потолки. Вода, санузел. Жилой массив, удобный заезд.



Контактные данные
+79627569090
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

SAMSUNG Galaxy J7 Neo Экран



Аналог №4

ps://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_62_m_1146399407

Офисное помещение, 62 м²
№ 1146399407, размещено 9 октября в 17:03 • 1406 (+10)

525 000 ₽
Купить в ипотеку

8 917 332-01-38

Написать сообщение

Алексей
На Avito с марта 2013
Агентство

Все объявления пользователя

Контактное лицо
Алексей

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, ул им Ольги Форш, 2

Площадь: 62 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Ольги Форш, 2
Скрыть карту

BMW X6 в лизинг

Для юр. лиц и ИП. Дарим до 10 шиномонтажей. АО «ЛК «Европлан». Акция до 31.10.18+. Узнать

tps://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_62_m_1146399407

Офисное помещение, 62 м²
№ 1146399407, размещено 9 октября в 17:03 • 1406 (+10)

525 000 ₽
Купить в ипотеку

8 917 332-01-38

Написать сообщение

Алексей
На Avito с марта 2013
Агентство

Все объявления пользователя

Контактное лицо
Алексей

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, ул им Ольги Форш, 2

Площадь: 62 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Ольги Форш, 2
Посмотреть карту

BMW X6 в лизинг

Для юр. лиц и ИП. Дарим до 10 шиномонтажей. АО «ЛК «Европлан». Акция до 31.10.18+. Узнать



os://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_62_m_1146399407

при Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский Информа

☆ Офисное помещение, 62 м² 525 000 ₽ Алексей 8 917 332-01-38 Написать сообщение



Муфта МУВП от завода КЗКО
kzko40.ru



Подвальное помещение 62 м2 под офис, магазин, точку выдачи, склад помещение в собственности.
3 комнаты и небольшая кладовка(можно снести перегородку и расширить комнату)
потолки 2,5 м
есть 2 окна в приямках(видно на фото)
Вход со двора, через подъезд.
1 владелец, все документы готовы к продаже.
Рядом:
- детский сад
- 2 школы
- детский центр
- Царицынская опера
- нотариус
- птичий рынок (300 м)
- поликлиника
- остановка
- несколько продуктовых магазинов
- кафе
- остановки трамвая и троллейбуса в 3 минутах пешком
В большой комнате нужно выравнивать полы.
Реальному покупателю, небольшой торг.

Яндекс.Директ

16:09
25.10.2017

Копии источников информации (скриншоты) о объектах-аналогах для доходного подхода

Аналог №1

☆

www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_220_m_1192254645

Online JavaScript be

Яндекс

SEO

Яндекс

FORD

say

volginform

соцсети [Россия]

HP

HP

HP_in

Файлы - ownCloud

inopress site

Волжский информа

☆

Офисное помещение, 220 м²

№ 1192254645, размещено 17 октября в 09:57

709 (+2)

20 000 Р в месяц

Без залога

Купить в ипотеку

8 937 699-22-28

Написать сообщение

Консалтинговый Центр «ВЕКТОР»
На Avito с октября 2015
Агентство

Контактное лицо
Дмитрий

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, ул им Хользунова, 12

Консалтинговый Центр «ВЕКТОР»
Комплексные профессиональные услуги,
оказываемые нами в сфере
коммерческой недвижимости.

746 комментариев

11:38
08.11.2017

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_220_m_1192254645

Торги Online JavaScript Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ

★ Офисное помещение, 220 м²

№ 1192254645, размещено 17 октября в 09:57 ⌂ 709 (+2)

20 000 ₽ в месяц

Без залога

Купить в ипотеку

8 937 699-22-28

Написать сообщение

Консалтинговый Центр «ВЕКТОР»
На Avito с октября 2015
Агентство

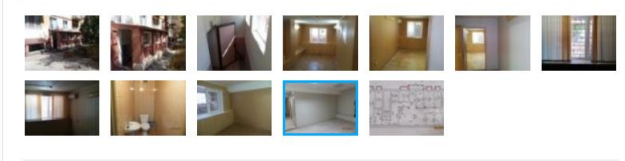
Контактное лицо
Дмитрий

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н Краснооктябрьский, ул им Хользунова, 12



18/12/2014

Avito



Консалтинговый Центр «ВЕКТОР»
Комплексные профессиональные услуги, оказываемые нами в сфере коммерческой недвижимости.





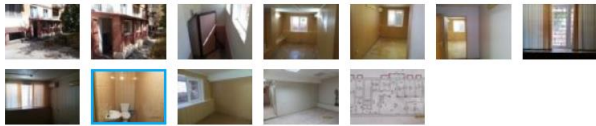
ps://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_220_m_1192254645

Online JavaScript be... Я Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform m соцсети [Россия] ^ HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский Информа

★ **Офисное помещение, 220 м²** 20 000 ₽ в месяц Дмитрий 8 937 699-22-28 Написать сообщение



18/12/2014 Avito



Площадь: 220 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Хользунова, 12
[Посмотреть карту](#)

Сдаю помещение S-220 кв.м (цоколь с окнами)
Хорошее состояние отдельный вход, ремонт, 4 сплит системы. два туалета.
полностью готов к работе.

Агентство
Контактное лицо
Дмитрий
Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, ул им Хользунова, 12

Консалтинговый Центр «ВЕКТОР»
Комплексные профессиональные услуги,
оказываемые нами в сфере
коммерческой недвижимости.



71 объявление агентства

Участки от 397 000 руб. 30-42км МКАД
[land.sczem.ru](#)



11:39 08.11.2017

s://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_220_m_1192254645

Online JavaScript be... Я Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform m соцсети [Россия] ^ HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский Информа

★ **Офисное помещение, 220 м²** № 1192254645, размещено 17 октября в 09:57 709 (+2) 20 000 ₽ в месяц Без залога Купить в ипотеку



Avito



8 937 699-22-28

Написать сообщение

Консалтинговый Центр «ВЕКТОР»
На Avito с октября 2015
Агентство
Контактное лицо
Дмитрий
Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, ул им Хользунова, 12

Консалтинговый Центр «ВЕКТОР»
Комплексные профессиональные услуги,
оказываемые нами в сфере
коммерческой недвижимости.



11:40 08.11.2017



Аналог №2

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_403150026

Торги Online JavaScript бей Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ

★ Помещение свободного назначения, 100 м²

№ 403150026, размещено 9 октября в 13:00 959 (+9)

Площадь: 100 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул.Рихарда Зорге 55
[Посмотреть карту](#)

100м2, цоколь, туалет, душ. Отдельный вход, 4 комнаты, ремонт. Помещение можно арендовать под офис, ателье, детский кружок, салон красоты и другое. По сумме аренды возможен торг. Предложение от собственника.

20 000 ₽ в месяц
Без залога
[Купить в ипотеку](#)

8 929 788-37-31

[Написать сообщение](#)

Геннадий
На Avito с сентября 2014
Арендодатель

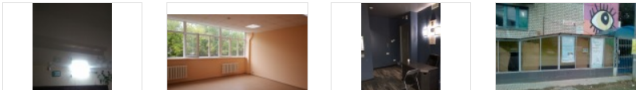
1 объявление пользователя

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н Краснооктябрьский, ул.Рихарда Зорге 55

[В](#) [О](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Владимир Михайлов

12:25 08.11.2017

Аналог №3

ps://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsokolnom_etazhe_537714764

Торги Online JavaScript бей Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ

★ Помещение в цокольном этаже

№ 537714764, размещено 28 октября в 12:07 228 (+3)

Площадь: 70 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова, 60
[Посмотреть карту](#)

15 000 ₽ в месяц
Без залога
[Купить в ипотеку](#)

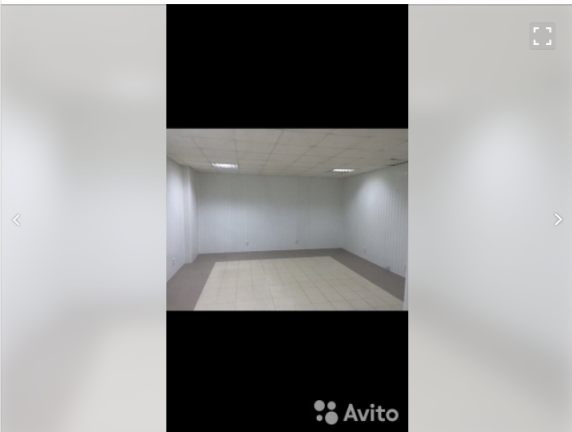
8 937 738-33-34

[Написать сообщение](#)

Эмин
На Avito с ноября 2015
Арендодатель

1 объявление пользователя

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова, 60



Avito

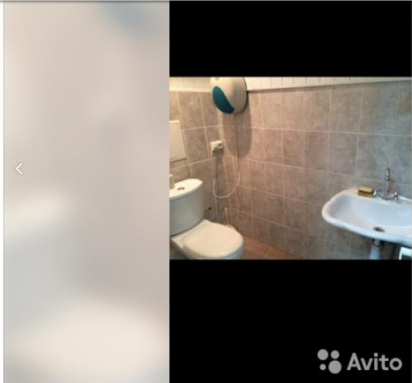
10:44 08.11.2017



tps://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsokolnom_etazhe_537714764

оргри Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский Информа

★ Помещение в цокольном этаже 15 000 Р в месяц Эмин 8 937 738-33-34 Написать сообщение



8 937 738-33-34

Написать сообщение

Эмин
На Avito с ноября 2015
Арендодатель

1 объявление пользователя

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, ул им Германа Титова,
60



Площадь: 70 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул им Германа Титова, 60
[Посмотреть карту](#)

Имеется два входа со стороны дороги и со двора,атапление,горячая холодная вода,туалет



Аналог №4

tps://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_176.2_m_1001339635

оргри Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский Информа

★ **Офисное помещение, 176.2 м²** 40 000 Р в месяц
№ 1001339635, размещено 23 октября в 09:51 815 (+6) Без залога
[Купить в ипотеку](#)



8 902 386-75-22

Написать сообщение

ольга
На Avito с июня 2014
Агентство

30 объявлений пользователя

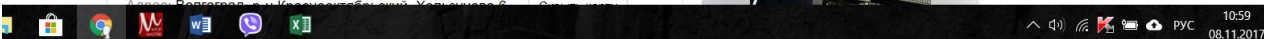
Контактное лицо
ольга

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, Хользунова, 6



Площадь: 176.2 м²

Аренда офисов от собственника!
office-arendator.ru





tps://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_176.2_m_1001339635

Офисное помещение, 176.2 м² 40 000 Р в месяц

Площадь: 176.2 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Хользунова, 6

Аренда от собственника. Отличное состояние. Просторное, светлое, теплое помещение в цокольном этаже здания. Окна расположены над землей. Всего 8 комнат.

Отдельный вход. Также есть дополнительный вход для погрузки и разгрузки. Помещение находится под охраной. В помещении три комнаты оборудованы сплит-системами, имеется сан. узел с горячей и холодной водой. В системе канализации установлен обратный клапан (затопления исключены). Есть офисная мебель и сейф (входят в стоимость аренды), полностью новая электро и компьютерная/телефонная сеть.

Режим работы сдаваемых помещений – свободный. Есть парковка для авто. Каждое помещение запирается. Есть кабинет директора с входом через приемную.

Коммунальные платежи входят в арендную плату, кроме электроэнергии. Возможно использование городского номера телефона, интернета.

8 902 386-75-22

Аренда офисов от собственника!

office-arendator.ru

-30%

Abercrombie & Fitch Hollister!

участки от 397 000 руб. 30-42 км МКАД

land.sczem.ru

s://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_176.2_m_1001339635

Все объявления в Волгограде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Назад Следующее

Офисное помещение, 176.2 м²

№ 1001339635, размещено 23 октября в 09:51 815 (+6)

40 000 Р в месяц

Без залога

Купить в ипотеку

8 902 386-75-22

Написать сообщение

оляга

На Avito с июня 2014

Агентство

30 объявлений пользователя

Контактное лицо

оляга

Адрес

Волгоградская область, Волгоград р-н Краснооктябрьский, Хользунова, 6

Аренда офисов от собственника!

office-arendator.ru



ps://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_176.2_m_1001339635

Офисное помещение, 176.2 м²
№ 1001339635, размещено 23 октября в 09:51 815 (+6)

40 000 ₽ в месяц
Без залога
Купить в ипотеку

8 902 386-75-22

Написать сообщение

ольга
На Avito с июня 2014
Агентство

30 объявлений пользователя

Контактное лицо
ольга

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, Хользунова, 6

Экспликация помещений

№ по плану	Наименование	Площадь, м²	Адрес
1	Таймер	1.4	
2	Коридор	18.6	
3	Кабинет (офис)	11.1	
4	Кабинет ИТО	32.6	
5	Посадочное помещение	8.9	
6	Кабинет руководителя	14.1	
7	Кабинет	14.9	
8	Машин	17.1	
9	Оклад	28.7	
10	Консультация	22.0	
11	Коридор	1.4	
12	Учебный кабинет	1.2	
13	Учебный кабинет	1.2	
14	Всего	176.2	

1362.13-АР
Переводчик: Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, Хользунова, 6

Аренда офисов от собственника!

office-arendator.ru

-30%

Аналог №5

ps://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_419265155

Офисное помещение, 100 м²
№ 419265155, размещено 2 ноября в 00:03 1621 (+7)

30 000 ₽ в месяц
Залог 30 000 ₽
Купить в ипотеку

8 903 373-64-37

Написать сообщение

Александр
На Avito с мая 2009
Арендодатель

1 объявление пользователя

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, г. Волгоград ул. Маршала Еременко д. 92

Площадь: 100 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, г. Волгоград ул. Маршала Еременко д. 92

Скрыть карту

Компрессорная головка C412M

kompr.ru



js://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_419265155

Online JavaScript be... Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский Информа...

☆ Офисное помещение, 100 м² 30 000 Р в месяц Александр 8 903 373-64-37 Написать сообщение

Написать сообщение

Александр
На Avito с мая 2009
Арендодатель

1 объявление пользователя

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, г. Волгоград ул.
Маршала Еременко д. 92

Компрессорная головка
C412M
kompr.ru

Ищешь коленчатый под-
емник?
arslift.ru

Площадь: 100 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, г. Волгоград ул. Маршала Еременко д. 92 [Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду офисное помещение.
В помещении выполнен качественный ремонт.
Установлено кондиционирование.
Наличие отдельного входа

10:00
08.11.2017



Копии источников информации (сканированные и скриншоты) используемой в процессе реализации сравнительного и доходного подходов.



9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8% 10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2% 10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8% 9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0% 13,3%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9% 8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6% 8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3% 8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1% 11,3%

299

таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 20.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокостажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

89

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.
Таблица 21.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85 0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77 0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69 0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58 0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71 0,75
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85 0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76 0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69 0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57 0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71 0,75

90



4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

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

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

109

5.7. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

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

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

183

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.)
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

4.3. Элемент сравнения – расположение относительно остановок общественного транспорта

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

Таблица 27.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,19
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,18	1,17	1,20

113

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

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

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

162

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87



**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

5.4 Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 1

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

157

7.2.2. Неактивный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0%	22,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7%	21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,6%	20,6%

Границы расширенного интервала значений
процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 71

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	12,5%	29,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	12,6%	28,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	11,7%	27,5%

221

- соответствии с различными назначениями;
- уровень классности высококласных объектов.

6.2. Элемент сравнения - состав арендной ставки

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»);
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

207

7.3.2. Неактивный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 74

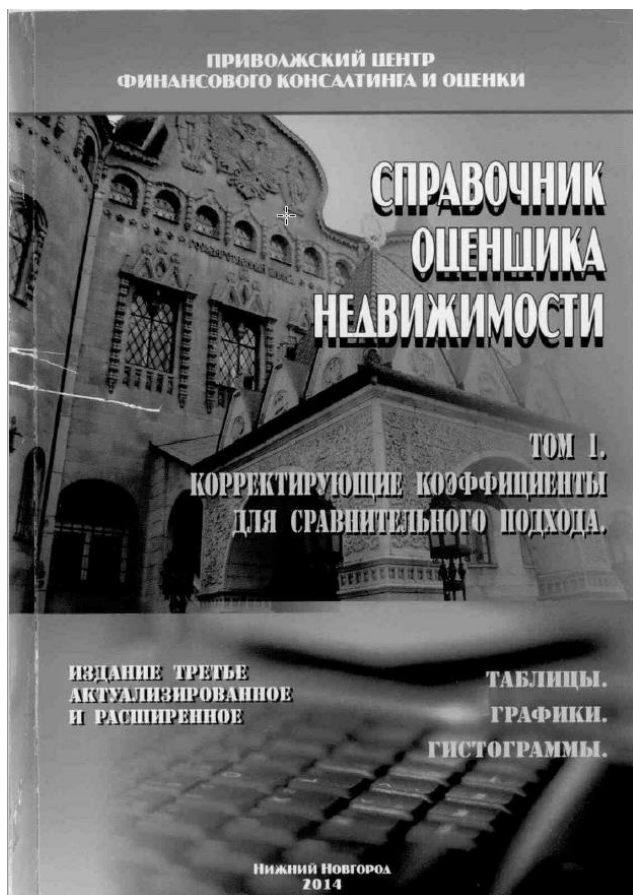
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	20,7%	22,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	20,6%	22,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	21,1%	22,9%

Границы расширенного интервала значений
процента операционных расходов от потенциального
валового дохода

Таблица 75

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	15,0%	28,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	15,0%	28,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	15,3%	28,7%

235



Наименование коэффициента	Арендная ставка	
	Среднее	Доверительный интервал
Тип площади		
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65 0,71
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	2,12 2,64

Таблица 8.2.3.

Наименование коэффициента	Арендная ставка	
	Среднее	Расширенный интервал
Общая площадь (фактор масштаба)		
Отношение удельной ставки аренды объекта площадью 500 кв. м к удельной ставке аренды такого же объекта площадью 100 кв. м	0,86	0,74 0,95
Материал стен		
Отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,89	0,75 1,00
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,80	0,66 1,00
Физическое состояние здания		
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,75 0,90

128

→ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/1180-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-10-2017-goda>

Bookmarks Translate Topri Online JavaScript be Я Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и пред

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов [Статриелт](#) на основе актуальных рыночной информации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,67	0,83	0,74
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	0,94
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.



→ C <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1181-na-masshtab-obshchuy-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-...> ☆

Bookmarks Translate Topri Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информа:

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,20	0,708
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,21	0,627

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

→ C <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1196-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017g> ☆

Bookmarks Translate Topri Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информа:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии.

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала [Statirel](#) на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, черепичные крыши) по сравнению с объектами с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,13	1,10



→ C <https://statrult.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1220-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2017-goda>

Bookmarks Translate Topri Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] ^ HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информа

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости* по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов [СтатРульт](#) на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,01	1,12	1,06
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,05	1,12	1,08
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,12	1,30	1,2
4	Котельные с котельным оборудованием	1,50	2,18	1,81
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,40	1,82	1,59
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,04	1,16	1,09
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,03
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,13	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,10	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,06	1,04
11	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,13	1,29	1,20
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,09	1,22	1,15
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой	1,05	1,22	1,13
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием	1,03	1,20	1,11
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием	1,05	1,17	1,1

*- если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.

** - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.



→ C <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Bookmarks Translate Topri Online JavaScript be Я Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Воля

некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrleit на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.