



Действительный член Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков»



кандидат технических наук,
доцент Тульского государственного университета

СУШКОВ Сергей Леонидович

РФ, 300028, Тула, ул. Седова, 16-37, т. +7-910-946-0757, s/s@tula.net

Отчет № 652-02/14-1

ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (РЕСТОРАНА),

принадлежащего Юркову О.П.,

расположенного по адресу:

г. Тула, Красноармейский проспект, д. 13

(лит. «А», подвал, номера на поэтажном плане 1, 1а, 2-12)

и находящегося в залоге у ОАО «НОМОС-БАНК»

(Тульский филиал – г. Тула, ул. Ленина, 18)



Конкурсному управляющему
Дорогову Е.В.

30 мая 2014 г.

В соответствии с договором №652-02/14 Действительный член Российского общества оценщиков Сушков С.Л., произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения II (ресторана), принадлежащего Юркову О. П., расположенного по адресу: г. Тула, Советский район, Красноармейский проспект, д. 13 (лит. «А», подвал, номера на поэтажном плане 1, 1а, 2-12) и находящегося в залоге у ОАО «НОМОС-БАНК» (Тульский филиал – г. Тула, ул. Ленина, 18).

Оценка объекта оценки проведена по состоянию на 01 мая 2014 года.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

по мнению Оценщика, наиболее вероятная расчетная рыночная стоимость представленного к оценке объекта недвижимости – нежилого помещения II (ресторана), принадлежащего Юркову О. П., расположенного по адресу: г. Тула, Советский район, Красноармейский проспект, д. 13 (лит. «А», подвал, номера на поэтажном плане 1, 1а, 2-12), по состоянию на 01 мая 2014 года, составляет (округленно) 12 470 000 (двенадцать миллионов четыреста семьдесят тысяч) рублей с учетом всех налогов.

Развернутая характеристика объекта оценки, представлена в отчете об оценке. Выводы, содержащиеся в этом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с законодательством РФ, государственными стандартами РФ в области оценки, Едиными стандартами Российского общества оценщиков и Кодексом профессиональной этики членов Российского общества оценщиков. Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к автору данного отчета.

Благодарю Вас, за возможность быть Вам полезным.

С уважением,



Действительный член РОО



кандидат технических наук, доцент Тульского государственного университета

Сушков С.Л.



СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо.....	2
I. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	4
II. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
III. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
IV. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
V. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
VI. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
VII. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ	15
VIII. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	17
VIII.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ	17
VIII.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА.....	17
VIII.3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	17
VIII.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА... ..	18
VIII.5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	19
СТАВКА КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	20
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЕАЛЬНОЙ РЫНОЧНОЙ ДОХОДНОСТИ	22
ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК	23
УЧЕТ ПОПРАВОК НА ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	26
УЧЕТ РАСХОДОВ	26
ЗАТРАТЫ НА ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВЫЧЕТЫ.....	26
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	26
АНАЛИЗ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	27
VIII.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	27
ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК	28
АНАЛИЗ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	32
IX. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	33

1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект.
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
11. Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или совета директоров общества, при определении стоимости объекта залога, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества).
12. Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).
13. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным).
14. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения).



II. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В данном отчете определялась рыночная стоимость встроенного объекта недвижимости - нежилого помещения II (ресторана), принадлежащего Юркову О. П., расположенного по адресу: г. Тула, Советский район, Красноармейский проспект, д. 13 (лит. «А», подвал, номера на поэтажном плане 1, 1а, 2-12) и находящегося в залоге у ОАО «НОМОС-БАНК» (Тульский филиал – г. Тула, ул. Ленина, 18 (табл. 1):

Таблица 1

<i>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК</i>	
<i>Кадастровый номер участка</i>	в натуре под объектом участок не сформирован
<i>Субъект права</i>	предположительно г. Тула
<i>Вид права</i>	предположительно собственность
<i>Свидетельство о гос. регистрации права собственности</i>	в натуре под объектом участок не сформирован
<i>Площадь земельного участка под объектом оценки, кв.м.</i>	в натуре под объектом участок не сформирован
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование</i>	для строительства и эксплуатации жилого дома
<i>СТРОЕНИЕ</i>	
<i>Наименование объекта</i>	встроенное помещение
<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	идет строительство объекта
<i>Текущее использование объекта</i>	кафе
<i>Субъект права</i>	гр-н РФ Юрков Олег Петрович
<i>Вид права</i>	собственность
<i>Свидетельство о гос. регистрации права собственности</i>	71-АГ 352032 от 20.04.2011 г.



<i>Общая площадь всего строения, кв.м.</i>	141,8
<i>Этаж</i>	подвал
<i>Балансовая стоимость строения, руб</i>	собственность физического лица
<i>Дата оценки:</i>	01.05.2014 г.
<i>Период проведения оценки:</i>	14.01.2014 г. - 30.05.2014 г.
<i>Дата составления отчета</i>	30.05.2014 г.
<i>Стоимость объекта оценки, полученная с использованием затратного подхода (округленно), тыс. руб.</i>	не определялась
<i>в т.ч. стоимость земельного участка под оцениваемым строением (округленно), тыс. руб.</i>	не определялась
<i>Стоимость объекта оценки, полученная с использованием доходного подхода (округленно), тыс. руб.</i>	12 284
<i>Стоимость объекта оценки, полученная с использованием сравнительного подхода (округленно), тыс. руб.</i>	12 653

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод.

Расчетная рыночная стоимость представленного к оценке объекта недвижимости, по состоянию на 01 мая 2014 г., составляет (округленно) 12 470 000 (двенадцать миллионов четыреста семьдесят тысяч) рублей с учетом всех налогов.



III. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании договора №652-02/14 Действительный член Российского общества оценщиков Сушков С.Л., произвел оценку рыночной стоимости встроенного объекта недвижимости – нежилого помещения II (ресторана), принадлежащего Юркову О. П., расположенного по адресу: г. Тула, Советский район, Красноармейский проспект, д. 13 (лит. «А»), подвал, номера на поэтажном плане 1, 1а, 2-12) и находящегося в залоге у ОАО «НОМОС-БАНК» (Тульский филиал – г. Тула, ул. Ленина, 18), далее по отчету именуемого Объектом.

Объект оценки:

встроенный объект недвижимости - (ресторан), (табл. 2, Приложение):

Таблица 2

<i>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК</i>	
<i>Кадастровый номер участка</i>	в натуре под объектом участок не сформирован
<i>Субъект права</i>	предположительно г. Тула
<i>Вид права</i>	предположительно собственность
<i>Свидетельство о гос. регистрации права собственности</i>	в натуре под объектом участок не сформирован
<i>Площадь земельного участка под объектом оценки, кв.м.</i>	в натуре под объектом участок не сформирован
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование</i>	для строительства и эксплуатации жилого дома
<i>СТРОЕНИЕ</i>	
<i>Наименование объекта</i>	встроенное помещение
<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	идет строительство объекта
<i>Текущее использование объекта</i>	ресторан/кафе
<i>Субъект права</i>	гр-н РФ Юрков Олег Петрович
<i>Вид права</i>	собственность



<i>Свидетельство о гос. регистрации права собственности</i>	71-АГ 352032 от 20.04.2011 г.
<i>Общая площадь всего строения, кв.м.</i>	141,8
<i>Этаж</i>	подвал
<i>Балансовая стоимость строения, руб</i>	собственность физического лица
<i>Дата оценки:</i>	01.05.2014 г.
<i>Период проведения оценки:</i>	14.01.2014 г. - 30.05.2014 г.
<i>Дата составления отчета</i>	30.05.2014 г.

Имущественные права на объект оценки:

в результате сделки купли-продажи, от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Оценка проводилась для прав собственности на материальные активы. Под термином «право собственности» понимается право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, т.е. осуществление собственником комплекса прав, по совершению в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом¹.

Оцениваемый встроенный объект недвижимости, принадлежит на праве собственности гр-ну РФ Юркову О.П., зарегистрированному по адресу: г. Тула, ул. Новомосковская, д. 23, кв. 149.

Земельный участок под оцениваемым объектом в натуре не выделялся и предположительно является муниципальной собственностью.

В целом, исходя из вышесказанного, понятие права собственности на активы, определенное выше, расценивается как наиболее подходящее для целей данной оценки.

Цели оценки:

определение стоимости объекта оценки.

Задачи оценки:

анализ количественных и качественных параметров объектов оценки для определения факторов, воздействующих на стоимостные показатели объектов. Обобщение и выражение результатов в форме отчета об оценке.

Предполагаемое использование результатов оценки:

оценка рыночной стоимости материальных активов, полученная на основе профессионального мнения оценщика, может в дальнейшем использоваться заказчиком отчета при принятии управленческих решений.

¹ ст. 209 Гражданского кодекса РФ



Вид стоимости:

рыночная стоимость.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

Дата оценки:

оценка объекта оценки произведена по состоянию на 01 мая 2014 г. Под датой оценки подразумевается оценка состояния объекта оценки на вышеуказанную дату.

Дата первого обследования объекта оценки

24 января 2014 г.

Сроки (график) проведения оценки:

- ✓ начало работ по оценке – 14 января 2014 г.;
- ✓ окончание работ по составлению отчета об оценке – 30 мая 2014 г.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

не выявлены.

Условия, допущения и ограничения на которых должна основываться оценка:

нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Подписавшие данный отчет утверждают, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объектов, оцениваемых в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.



Конфиденциальность

Согласно установленным профессиональным стандартам, подписавшие данный отчет сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика отчета, или полученной и рассчитанной в ходе исследования. Выражаем надежду на аналогичные действия со стороны Заказчика в отношении как всего отчета в целом, так и отдельных выдержек из него.

Положение об ответственности

Оценщик не принимает на себя ответственность за техническую документацию, финансовую и налоговую отчетность, относящиеся к вопросам управления объектами оценки. Ответственность за такого рода отчетность, несет владелец объектов. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки. Это не является абсолютной гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Дополнительные работы

Согласно положению настоящего отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

Скрытые характеристики и дефекты

В своей оценке Оценщик исходил из того, что объекты выполнены на качественном уровне. Оценщик не несет ответственности за оценки состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Оценка не учитывала присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. Оценщик некомпетентен в определении таких веществ.

Заключительные положения

Оценщик учитывал ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.



IV. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Имя Заказчика:

Индивидуальный предприниматель Юрков Олег Петрович, в лице конкурсного управляющего Дорогова Егора Вячеславовича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Тульской области от 09.09.2013 г. по делу А68-10437/2012.

Реквизиты Заказчика:

Тула, ул. Новомосковская, 23, кв. 149
ОГРНИП 304710735100192 от 16.12.2004 г
ИНН 710700643644

Имя Оценщика:

Действительный член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков, кандидат технических наук Сергей Леонидович Сушков.

С.Л. Сушков получил профессиональное образование в области оценки в Академии оценки Российского общества оценщиков (РОО) (Москва, РФ) в 1995 г., а так же, в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ», прошел профессиональную переподготовку в Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2000 г. (специализация «Оценка предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 409189, выдан в сентябре 2000 года МИПК Российской экономической академии им. Плеханова) и повышение квалификации в Тульском государственном университете в 2003, 2006, 2009 и 2013 годах.

Оценочной деятельностью занимается с июля 1995 года.

Сергей Леонидович Сушков является членом Саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»², расположенной по адресу: г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А, оф. 5. Регистрационный номер в реестре членов СРО РОО – 001494. Ответственность С.Л. Сушкова застрахована:

- в СК «ВНЕШЭКОНОМСТРАХ» - номер страхового полиса №020022/14 СО, срок действия договора страхования с 30.04.14 г. по 29.04.15 г. включительно;
- в СК ОСАО «ИНГОССТРАХ» / ОАО «АльфаСтрахование» (совместно) - полис №4582, срок действия договора страхования с 31.01.2013 г. по 30.06.2014 г. включительно.

Копии Свидетельства члена СРО, диплома о профессиональной переподготовке и страхового полиса приведены в Приложении к отчету.

Реквизиты Оценщика:

РФ, 300028, г. Тула, ул. Седова, 16-37
паспорт 7004 6399000, выдан 03.12.2004 г. Привокзальным РОВД г. Тулы
ОГРН 304710419800012 от 16.07.2004 г.
ИНН 710400113269
р/счет №40802810900000000039 в ОАО Банк «Тульский Промышленник», г. Тула
кор. счет № 30101810700000000729
БИК 047003729

СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами

² <http://www.mrsa.ru>, <http://www.valuer.ru/ViewAllValuers.asp>



самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияния на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

V. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований законодательства РФ в области оценки, стандартов РФ и профессиональных сообществ в области оценки, а именно:

- ✓ Федерального закона № 135-ФЗ от 29.08.98 г. «Об оценочной деятельности»;
- ✓ Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- ✓ Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- ✓ Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
- ✓ Стандартов и правил оценочной деятельности РОО;
- ✓ Правил деловой и профессиональной этики РОО.

VI. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект:

Объектом оценки является встроенный объект недвижимого имущества – нежилое помещение II (ресторан), принадлежащее Юркову О. П. и находящееся в залоге у ОАО «НОМОС-БАНК» (Тульский филиал – г. Тула, ул. Ленина, 18)

Местонахождение и расположение, местность:

Адрес: г. Тула, Советский район, Красноармейский проспект, д. 13 (лит. «А», подвал, номера на поэтажном плане 1, 1а, 2-12)

Система координат - местная. Система высот - Балтийская. Рельеф площадки спокойный. Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января -9,10 С, июля +19,70 С. За год выпадает в среднем 565 мм осадков. Преобладающее направление ветров западное и юго-западное.

Встроенное в жилой дом помещение, расположено в центральной части г. Тулы, по Красноармейскому проспекту.

Объект находится в окружении административной, торговой и многоэтажной жилой застройки. Остановка наземного транспорта находится на удалении: троллейбус, рейсовый автобус и маршрутное такси – около 100 м, трамвай – около 300 м. Прямые транспортные маршруты позволяют попасть практически в любую точку города без пересадок.

ОПИСАНИЕ УЧАСТКА ЗЕМЛИ

Участок под объект оценки в натуре не выделялся и не оформлялся.

ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Текущее использование объекта оценки:

На дату оценки оцениваемые помещения эксплуатируются как ресторан (кафе) (фото, табл. 3-4).

Таблица 3

Наименование объекта	встроенное помещение (подвал)
Существующие права на объект:	собственность
Владелец объекта	гр-н РФ Юрков О.П., ОГРНИП 304710735100192 от 16.12.2004 г, ИНН 710700643644
Право устанавливающие (право подтверждающие) документы на оцениваемое строение:	Свидетельства о государственной регистрации права 71-АГ 352032 от 20.04.2011 г
Местоположение:	г. Тула, Советский район, Красноармейский проспект, д. 13 (лит. «А», подвал, номера на поэтажном плане 1, 1а, 2-12)
Инженерное обеспечение	все коммуникации на объекте подведены от существующих сетей
Внешнее благоустройство	подъездные пути – твердое покрытие, вокруг объекта – благоустроенная территория
Форма участка:	многоугольник
Подъезд:	хороший
Рельеф места застройки:	пологий
Ограничения по использованию строения и сервитуты:	не представлены

Характеристика зданий и сооружений

Таблица 4

<i>встроенное помещение</i>			
год постройки	- н/д	группа капитальности	- II
площадь оцениваемого объекта, м²	- 141,8	этажность	- подвал



<i>Основные конструктивные элементы</i>		
фундамент	-	бетон, кирпич
стены несущие	-	бетон, кирпич
перегородки	-	кирпич, гипсолит
перекрытия	-	ж/бетон
кровля	-	
полы	-	плитка, бетон
окна	-	
двери	-	пластик, дерево
внутренняя отделка	-	подвесные потолки, панели, плитка, покраска по штукатурке и стеклообоям
Санитарно и электротехнич. устройства	отопление	- есть
	канализация	- есть
	ванна	- нет
	радио	- нет
	телефон	- нет
<i>Текущее использование площадей</i>		
Тип использования	Площадь полезная, м ²	Расположение в объекте (встроенное, этаж, угловое)
ресторан	ок. 130	встроенное, подвал

Ограничения по использованию строения и сервитуты

Информация по возможному ограничению использования объекта в целом и каким-либо сервитутам оценщику не представлена.

После изучения материалов по объекту оценки оценщиком были произведены корректировки, как по оцениваемому объекту в целом, так и его технических характеристик. Скорректированные данные далее использовались при дальнейшем описании объекта и расчетах стоимостных параметров.

Качественные и количественные характеристики объектов оценки

Качественные и количественные характеристики объекта оценки установлены путем изучения предоставленной заказчиком отчета документации, а также его визуального осмотра и устного опроса заказчика отчета.

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

При проведении оценки заказчиком были представлены копия свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости, бухгалтерская информация. Иная информация, отражающая состояние и текущее использование объекта в целом, была предоставлена заказчиком отчета в виде устных пояснений.

VII. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ³

Краткая географическая справка:

Тульская область расположена в центре Восточно-европейской (Русской) равнины, занимая северо-восточную часть Среднерусской возвышенности (высоты до 293 м). По характеру поверхности представляет собой пологоволнистую равнину, пересеченную долинами рек, балками и оврагами. Встречаются карстовые формы рельефа - провалы, воронки, котловины, подземные пустоты, пещеры.

Город Тула является административным центром одноименной области, входящей в состав Российской Федерации, образованной 26 сентября 1937 года.

³ При подготовке материалов использовалась информация компаний: АК&М, РосБизнесКонсалтинг, Финмаркет, Прайм-Тасс, МФД, ИА ФС «Консультант», «Атон», «Ведомости», АКБ «Еврофинанс» и Госстатистика.



Население

(на 1 января 2007 г.), тыс. человек:

Тульская область

все население - 1580,5

мужчины - 705,5

женщины - 875,0

Тула

все население - 504,0

мужчины - 221,7

женщины - 282,3

Плотность населения(на 1 января 2007 г.), человек на 1 км²:

Тульская область - 61,5

Тула - 3471

Площадь территории:Тульская область - 25,7 тыс. км²Тула - 145,2 км²**Административно-территориальное деление**

Тульской области на 1 января 2009 г.

Районы - 23

Города - 20

Городские районы (округа) - 4

Поселки городского типа - 24

Сельские администрации (включая сельские советы, волости, сельские округа и органы местного самоуправления) - 351

Города:

Тула - 504,0

Новомосковск - 125,7

Донской - 65,8

Алексин - 65,7

Щекино - 59,9

Узловая - 56,9

Ефремов - 43,8

Богородицк - 32,5

Кимовск - 29,7

Киреевск - 25,1

Суворов - 20,1

Ясногорск - 17,6

Плавск - 16,3

Венев - 15,6

Белев - 14,8

Сокольники - 10,4

Болохово - 10,3

Липки - 9,6

Советск - 7,9

Чекалин - 1,1

Краткая историческая справка:

В 1777 г. образуется Тульское наместничество, в 1796 г. - Тульская губерния.

С XVIII в. растет промышленное значение края, связанное с развитием железоделательного и оружейного производства. А XIX в. продолжают развиваться оружейная промышленность и металлообработка, возникают производства самоваров и гармоной. С пуском в эксплуатацию в 1855 г. Малевской копи (к югу от Богородицка) в губернии начинается регулярная добыча угля Подмосквовного бассейна - старейшего углепромышленного района России, месторождения которого были открыты еще в 1722 г. Развитию промышленности в крае способствовало строительство железных дорог Москва-Курск в 1864-68 гг. и Сызрань-Вязьма в 1870-74 гг. Появились крупные предприятия металлургической, металлообрабатывающей, военной, пищевой промышленности.

Сегодня ведущими отраслями промышленности являются: машиностроение и металлообработка; черная металлургия; химическая. Развита разнообразная легкая и пищевая промышленность. В сельском хозяйстве ведущее место занимает выращивание зерновых культур и сахарной свеклы. Развита мясомолочное животноводство, свиноводство, птицеводство. В области ведется пригородное овоще- и плодоводство.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ⁴*Рынок жилья*

Рынок первичной недвижимости, наиболее сильно пострадавший от кризисных явлений, так и остается без существенного спроса. Покупатели все еще опасаются приобретать квартиры в строящихся объектах, и для того, чтобы активизировать продажи, застройщики вынуждены выводить на рынок свои объекты, предлагая специальные акции. Акции и предложения, как правило, носят временный характер, и «работают» только при стопроцентной оплате квартиры.

Основное количество сделок по новостройкам совершено в уже практически готовых либо динамично строящихся комплексах, близких к завершению. При этом комплексы, находящиеся на ранних стадиях строительства, характеризуются практически нулевым спросом. Это вынуждает застройщиков всерьез задумываться о продолжении таких проектов.

В ближайшем будущем маловероятно, что продавцы новостроек будут значительно снижать цены. Скорее всего, они направят все силы на то, чтобы закончить строящиеся объекты, провести качественную отделку мест общего пользования, в отдельных случаях, в

⁴ информация собрана из аналитических обзоров Федеральной службы государственной статистики-www.gks.ru, а так же опубликованных на сайтах <http://www.irm.ru>, <http://www.acirn.ru/>, <http://www.metrinfo.ru/> летом –осенью 2012 г.



качестве бонуса, предлагая отделку квартир. Эти действия и предлагаемые скидки позволят застройщикам реализовывать свои объекты в сегодняшних условиях.

В основном активизация спроса все же характерна для вторичного рынка – первичный рынок по-прежнему для покупателей остается достаточно рискованным сегментом.

Небольшой рост спроса на рынке жилья связан с тем, что часть покупателей посчитала, что цены достигли «дна» и происходит частичная реализация «отложенного спроса» среди тех, у кого имеется на руках «живые» деньги. Таким образом, в целом по рынку на начало 2014 года наметилась относительная стабилизация, выразившаяся в некотором повышении цен.

Коммерческая недвижимость

Рынок недвижимости в г. Туле и области можно разделить на составляющие: жилая недвижимость, коммерческая (магазины, офисы, складские помещения), промышленная недвижимость. Рынок земельных участков, как самостоятельный рынок, начал формироваться относительно недавно. Стоимость земли до этого опосредованно входила в стоимость находящейся на нем недвижимости. На период весна-лето стоимость земельных участков в г. Туле колебалась в пределах 35-210 тыс. рублей за сотку земли промышленного назначения до 250-2500 тыс. рублей за сотку земли под ИЖС и торгово-офисную недвижимость.

Общая характеристика рынка – некоторое превышение предложения над спросом. Однако для разных сегментов рынка эта ситуация не всегда одинакова. Лучше продаются небольшие (менее капиталоемкие) объекты: квартиры, офисы, небольшие производственные и складские площади.

Крупная промышленная недвижимость продается, как правило, за долги, либо переуступка права происходит при реформировании (слиянии/разделении) предприятия. Среднее маркетинговое время продажи промышленных объектов составляет от 3-5 месяцев до 1-1,5 лет. Незавершенные строительством объекты (жилые дома, находящиеся не в черте города, и промышленные объекты) реализуются, как правило, по стоимости потраченных на их возведение строительных материалов либо по стоимости земельного участка. Среднее маркетинговое время продажи объектов, не завершенных строительством, составляет от 5 месяцев до года. В таком же состоянии дела и с объектами, имеющими большой физический износ.

Анализ показал, что в последний год наибольшим спросом пользовались индивидуальные жилые дома в престижных районах города и области, торговые площади, офисы, а так же АЗС и небольшие по площади промпредприятия (автомастерские, цеха по переработке и т.п.). Спрос и цена на них зависела от местоположения, типа, физического состояния помещения, а также показателя «оборачиваемости». Немаловажными факторами, влияющими на стоимость, являлись площадь помещения, наличие оборудования и т.д. Наибольшим спросом пользовались объекты, площадью 50-350 кв. м. Цена предложения 1 кв. м таких площадей, на данный момент составляет от 27100 до 140000 руб./кв. м., стоимость аренды от 220 до 2500 руб./кв. м. в месяц.

Спрос на складские и промышленные помещения был сформирован, главным образом, торговыми и производственными предприятиями. В большинстве случаев, более предпочтительным видом сделки являлась аренда, менее - купля-продажа. Было более выгодно арендовать склады в удаленных от центра районах города (при соответствующих транспортных коммуникациях), т.к. арендная ставка, включая транспортные расходы, оказывалась ниже, чем стоимость аренды в центре. Цена аренды 1 кв. м. складских и промышленных помещений в Туле и пригороде составляла от 80 до 350 руб./кв. м. в месяц, цена продажи (при условии адекватной экспозиции на рынке) - от 8050 до 37500 руб./кв. м.

Стоимость специализированной недвижимости (очистные сооружения, котельные, нории и т.п.) стационарного вида определялась, как правило, исходя из стоимости затрат, требуемых на создание таковой.

Следует отметить, что приведенные выше значения возможных диапазонов стоимости различных видов недвижимости типичны для периода зима-весна 2014 года и характеризуют нормальную продажу с «адекватным маркетингом».



VIII. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

VIII.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ

Согласно заключенному договору на оценку, определению подлежит рыночная стоимость. Назначение оценки, определенное заказчиком, не дает оценщику оснований для сомнений в том, что базой оценки должна служить рыночная стоимость. Кроме того, у оценщика нет информации о том, что в отношении объекта оценки существуют какие-либо обстоятельства, влияющие на его стоимость.

VIII.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

Процесс оценки начинался с общего осмотра месторасположения объектов оценки, а также описания самих объектов, их состояния на дату оценки и выделения особенностей оцениваемой собственности. Также изучались материалы (техническая документация, схемы, описание строений), характеризующие состояние объекта оценки на дату оценки, представленные заказчиком отчета. Далее анализировались возможные варианты использования объектов с целью нахождения оптимального. Оптимальный вариант рассматривался с учетом возможных вариантов улучшения характеристик уже существовавших на участке объектов.

Следующий этап оценки - определение рыночной стоимости имущества. Он осуществлялся с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок материальных активов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Для этих целей проводился сбор и анализ фоновой и текущей информации (реально сложившиеся уровни цен на материалы, оборудование и работы, банковские ставки, биржевые котировки, нормативно устанавливаемые коэффициенты, законодательные изменения, связанные с предметом договора и т.д.) на дату оценки.

VIII.3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Методология оценочной деятельности как система методов оценки включает три подхода: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

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

Определение рыночной стоимости объектов оценки, с использованием трех подходов к оценке и последующим согласованием данных, проведено в соответствии с законодательством РФ и Стандартами по оценке недвижимости, утвержденными Постановлением правительства РФ. Далее, названные методы будут рассмотрены более подробно.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку либо стоимость воспроизводства, либо стоимости замещения, за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных



сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предложение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости сходными с оцениваемыми. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Т.е. стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. Иными словами, доходный подход отражает:

- ✓ качество и количество дохода, который может принести оцениваемый объект;
- ✓ риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках этого подхода расчет может быть произведен с применением метода прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков. Различия при расчетах указанными методами обусловлены лишь способом преобразования потоков доходов.

ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ:

Отказ от применения затратного подхода

Затратный подход к оценке основан на следующей модели: приобретение прав на свободный земельный участок и строительство на нем идентичного или аналогичного объекта недвижимости. При оценке таких объектов как встроенное помещение данная модель не может быть применена. Это обусловлено назначением земельного участка - строительство здания, а не встроенного помещения. По данной причине затратный подход не применяется.

Принятое решение:

При таких обстоятельствах становится обоснованным и возможным применение для оцениваемого объекта в полном объеме доходного и сравнительного подходов.

Определение рыночной стоимости объектов оценки, с использованием необходимых подходов к оценке и обоснованным отказом от применения некоторых из них, проведено в соответствии с законодательством РФ и Стандартами по оценке недвижимости (п. 20 ФСО №1).

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и методов, и сведения полученных стоимостных показателей к единой стоимости объекта оценки. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода. Определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

VIII.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один из способов использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее



эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании оцениваемого объекта учитывались следующие критерии:

Законодательно разрешенное использование.

Не выявлены законодательно установленные и документально подтвержденные ограничения на использование оцениваемого объекта в существующем виде, как «нежилое помещение (ресторан)». Более того, на дату оценки существующее использование объекта оценки является единственно разрешенным.

Физически возможное использование.

На дату оценки, физическое состояние объекта хорошее и дальнейшее использование оцениваемого строения возможно в полном объеме.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Определенные варианты использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, взяты из сравнения стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования существующей оцениваемой недвижимости.

По состоянию на дату оценки установлено, что объект используется как ресторан. При его посещении установлено, что он граничит с аналогичными торгово-развлекательными объектами и имеет сложившуюся репутацию. К объекту ведет хорошие подъездные пути, есть место под парковку на 4-6 автомобилей. Т.е. с этой точки зрения объект не выделяется по своему функционалу от окружающих. Существующее использование оцениваемой недвижимости соответствует законодательно разрешенному и оценщику представляется наилучшим.

Таким образом, на основании данных, полученных при инспектировании объекта и изучении представленной документации, можно отметить следующее - основываясь на анализе и принимая во внимание расположение объекта, физические условия и экономическую жизнеспособность проекта, оценщик пришел к выводу, что очевидным наилучшим его использованием будет являться сохранение на существующих площадях недвижимости торгово-развлекательного назначения.

VIII.5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Настоящий метод представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующую норму дохода или путем умножения его на соответствующий коэффициент дохода. Данный метод применим, если предполагаемые будущие платежи будут носить относительно равномерный и равновеликий характер, а также в случае чистой аренды. Кроме того, практически всегда методом прямой капитализации рассчитывается стоимость права собственности.

Метод дисконтирования доходов заключается в приведении к текущей стоимости будущих прогнозных доходов от сдачи объекта в аренду и стоимости продажи (реверсии) объекта по окончании прогнозного периода. Метод применяется, как правило, при неравномерных денежных потоках, необходимости капитальных вложений в реконструкцию объекта недвижимости. Данный метод менее точен, чем метод прямой капитализации.

С учетом изложенного выше, для определения рыночной стоимости объекта, был применен метод прямой капитализации.



СТАВКА КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации, устанавливает зависимость рыночной стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Размер ставки капитализации определяется либо непосредственно путем анализа сделок по купле-продаже объекта недвижимости (метод экстракции), либо методом суммирования.

Метод суммирования состоит в определении ставки капитализации путем прибавления к "базовой" ставке доходности поправок на различные риски, связанные с этой недвижимостью.

Метод рыночной экстракции позволяет определить текущую ставку доходности исходя из сложившихся на открытом рынке цен продажи аналогичных объектов, и цен доходности таких объектов.

В рамках настоящего отчета вследствие отсутствия необходимого объема достоверной рыночной информации определение ставки капитализации методом рыночной экстракции не представляется возможным, в связи с чем, ставка капитализации определялась методом суммирования.

При определении коэффициента капитализации, оценщик основывался на том, что может служить альтернативным (и одновременно наименее рискованным) вложением денег по сравнению с операциями с недвижимостью. В качестве базовой (безрисковой) ставки могут использоваться нижеперечисленных финансовые показатели.

Ставка рефинансирования ЦБ РФ

Ставка рефинансирования регулярно пересматривается и публикуется Центральным банком РФ в соответствии с представлениями его специалистов и руководства о положении в экономике, финансовой конъюнктуре и необходимости учитывать различные экономические и внеэкономические факторы. Она рассчитывается по специальным методикам специалистами ЦБ России. Однако в силу влияния политической конъюнктуры и государства, политика ЦБ в вопросе определения величины ставки рефинансирования, основывается не только на соображениях экономического порядка, но и на необходимости обслуживания специфических государственных интересов (подавление инфляции, кредитование правительства, создание условий для повышения инвестиционной активности и др.). В периоды активного государственного вмешательства в экономику ставка ЦБ РФ, в большей мере, является инструментом экономического регулирования, чем рыночным индикатором.

Ставка доходности государственных облигаций

В отличие от ставки рефинансирования ЦБ РФ доходность государственных облигаций устанавливается конъюнктурой финансового рынка в ходе регулярных торгов. Спрос и предложение на эти ценные бумаги со стороны участников финансового рынка определяет уровень этой доходности. Доходность по государственным облигациям связана и с уровнем доходности операций на денежном рынке в целом. Чем выше доходность денежного рынка, тем меньше средств направляется на приобретение облигаций, и наоборот.

Недостатками этого показателя являются относительно большой размах колебаний доходности в краткосрочном периоде и необходимость его усреднения в целях расчета величины годового уровня доходности, что снижает оперативность его определения. Его недостатком являются и завышенные уровни доходности в отдельные периоды, обусловленные острой потребностью государства в финансовых ресурсах. Это в конечном итоге может привести к крайне негативным последствиям для экономики в целом. Печальный пример тому – август 1998 г. и лето-осень 2008 г.

Усредненная ставка доходности ценных бумаг ведущих корпораций

В странах с развитой рыночной экономикой, в качестве ориентира при оценке эффективности финансовых вложений, используют усредненный показатель доходности акций ведущих корпораций. Однако в России рынок корпоративных ценных бумаг пока еще находится на начальной стадии развития. Отечественный рынок корпоративных ценных бумаг чрезмер-



но чувствителен к политической конъюнктуре и даже слухам. На дату оценки отсутствовали надежные источники информации, обеспечивающие данными об уровнях доходности корпоративных ценных бумаг предприятий различных отраслей. В специализированных изданиях публикуют информацию в основном о курсах акций предприятий топливно-энергетического комплекса.

Неразвитость и неустойчивость рынка корпоративных ценных бумаг, отсутствие достоверной информации, обуславливают невозможность использования этих показателей в качестве базовых в расчетах коэффициента нормальной эффективности функционирования предприятий.

Ставка процентов по депозитам

Ведущие коммерческие банки⁵ являются наиболее универсальными институтами, функционирующими в различных секторах финансового рынка. Эти банки находятся на острие финансовой конъюнктуры и практически формируют финансовую политику, т.е. обеспечивают достижение компромисса между всеми субъектами денежных отношений. Таким образом, банковские процентные ставки максимально приближаются к рыночной стоимости депозитов финансовых ресурсов. Их уровень зависит от соотношения спроса и предложения, а так же от уровня политического, финансового и других видов риска.

Расчет ставки коэффициента капитализации

Определение ставки возвратной капитализации производится по методу кумулятивного построения, согласно которому, ставка возвратной капитализации является суммой безрисковой ставки, поправки на риск и поправки на низкую ликвидность рынка.

Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, ставка должна превышать безрисковую ставку и обеспечить премию за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемый объект. Т.е. указанная ставка должна превышать возможные безрисковые альтернативные вложения.

Безрисковая ставка определялась с использованием усредненной ставки по рублевым депозитам, предоставляемым банками, входящими в ТОП 20 российских банков. Фактически это безрисковая, по международным стандартам, ставка с поправкой на конкретную страну (страновой риск).

Срок депозита – 1 год. Оценщик сознательно остановился на этом периоде, а не, к примеру, на 3-х или 5-ти летнем, т.к. по истечении года у вкладчика есть возможность пересмотреть условия депозита, после фиксации им прибыли, заявленной банком. В случае же пересмотра банком ежегодных процентных ставок для вкладчика в худшую сторону и/или при досрочном расторжении 3-х или 5-ти летнего депозита, вкладчик получит несопоставимо меньшую сумму средств от своего вклада.

На дату оценки указанная ставка составила 8,05%, которую Оценщик и принял в качестве безрисковой⁶.

Далее, для получения суммарной (кумулятивной) ставки возвратной капитализации, обычно проводится дополнительная (экспертная) корректировка на:

- ✓ *риск инвестирования* в конкретные объекты, учитывающий дополнительную премию за риски в объекты недвижимости.
- ✓ *низкую ликвидность* данного объекта недвижимости, которая показывает, насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства. Общеизвестно, что объекты недвижимости являются товаром, который невозможно реализовать на рынке в сжатые сроки без существенно потери в стоимости. Также определение этой поправки может учитывать местоположение объекта, его состояние и площадь, а также

⁵ входящие в национальный ТОП-20

⁶ <http://www.banki.ru/products/corporate/> (Приложение)



привлекательность его с точки зрения будущих инвестиций.

Риск вложения средств в недвижимость данного типа определен оценщиком экспертным путем (как риск утраты недвижимости) и равен 0,2%. Он оценивается на уровне затрат на страхование (страхование на год по рискам пожар, разрушение капитального помещения) ⁷.

Компенсация за низкую ликвидность объекта оценки определена в размере 6,04%, исходя из усредненного срока экспозиции объекта при продаже в течение 9 месяцев ⁸ (т.е. $8,05/12 \cdot 9$).

Ставка капитализации предусматривает кроме учета рисков, также возврат вложенного капитала. Оценщик предполагает возврат вложенного капитала по прямолинейному методу Ринга.

Ставка капитализации в таком случае рассчитывается по формуле:

$$R_0 = Y_0 + \Delta/n,$$

где:

Y_0 – коэффициент дохода на капитал (норма отдачи на капитал);

Δ – изменение стоимости за период владения (изнашиваемая часть активов).

$1/n$ – норма возврата капитала, где n – период владения объектом.

По сведениям, предоставленным заказчиком оценки, оставшийся срок экономической жизни объекта составил: $150 - 70 = 80$.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже:

Таблица 5

Метод «суммирования»

Безрисковая процентная ставка i , %	8,05
(+)Компенсация за риск вложения в недвижимость, %	0,2
(+)Компенсация за низкую ликвидность, %	6,04
(+)Норма отдачи Y_0 , %	14,29
Норма возврата капитала (метод Ринга), %	1,2500
Период возврата капитала в годах (оставшийся срок экон/жизни) n	80
(+)Изменение стоимости за период владения Δ , %	0,0156
Коэффициент капитализации R_0	0,1431

Таким образом, расчетная ставка коэффициента капитализации для оцениваемого объекта в целом, составляет: $K = 14,31\%$.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЕАЛЬНОЙ РЫНОЧНОЙ ДОХОДНОСТИ

Доходной составляющей оцениваемого объекта будут служить поступления от аренды. Под арендной стоимостью недвижимости понимается величина годовой арендной платы за пользование объектом, которую можно получить на открытом рынке, то есть величина периодического платежа за пользование недвижимостью.

При определении доходности возможно использование хорошо известного метода экспертного суждения, как наиболее универсального и позволяющего рассматривать большее многообразие различных аспектов и параметров оцениваемой недвижимости, в сравнении с объектами-аналогами.

После тщательного сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости. Цена, которую предлагает типичный арендодатель, часто представляет собой результат процесса выбора, в ходе которого изучается и оценивается большое количество объектов. Такой подход, оправдан с той точки

⁷ СК «ВНЕШЭКОНОМСТРАХ», (г. Тула, Октябрьская, 3)

⁸ по данным АН «ОНИР», (Тула, пр. Ленина, 57, оф. 407, 36-45-42), по состоянию на начало весны 2014 г.



зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение о снятии в аренду объекта недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене аренды предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно предлагаемых объектов сравнения. При сравнительном анализе стоимости аренды объектов оценщиком анализировались цены предложения.

Изучив всю доступную статистику по Тульской области, оценщик нашел несколько предложений по передаче прав аренды на объекты, которые можно сопоставить по физическим параметрам и функциональному назначению с оцениваемой недвижимостью в целом (Приложение).

Зимой-весной 2014 г. предлагались в аренду через публикации в сети Internet объекты, сходные с оцениваемым объектом в целом. По своим физическим и функциональным параметрам, все эти объекты могут служить аналогами оцениваемому объекту.

В рамках выявленных цен сделок и предложений, при использовании метода экспертного суждения, оценщиком выбраны все вышеуказанные аналоги.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Поправка на цену предложения.

При сдаче в аренду объекта недвижимости арендодатель предполагает уступку в размере 5%-10% от первоначальной цены (по данным АН «ОНИР»⁹). По всем объектам у оценщика имеются данные по публичным предложениям, а не по совершенным сделкам. Корректировка принята по -7%. Указанный диапазон и значение скидки полностью согласуется с данными, приведенными в Справочнике оценщика под ред. Л.А. Лейфера (стр.54)¹⁰.

Вид использования объекта

Все сравниваемые объекты по своему существующему использованию аналогичны предполагаемому использованию оцениваемого объекта. Корректировки нет.

Дата оценки

Т.к. существует определенная отдаленность предыдущих продаж во временном интервале, необходимо учитывать все возрастающую стоимость недвижимости во времени. В данном случае все предложения получены из доступных источников в одном временном интервале. Корректировки нет.

Поправка на право собственности на участок.

Под объектом оценки, как и под объектами аналогами, земельные участки не формировались и не регистрировались.

Корректировка на этаж

Общеизвестно, что этаж, на котором расположен объект недвижимости, в значительной степени влияет на его стоимость. В данной оценке принята поправка на уровне 25%. Данная поправка принята на основании полученных статистических данных по РФ в общем и по Тульской области в частности. Основание: Справочник оценщика под ред. Л.А. Лейфера (стр.132).

Корректировка на качество отделки помещений

Состояние, в котором находится оцениваемый объект, в некоторых случаях может оказывать непосредственное влияние на его цену. Однако, в нашем случае этот фактор оценщик не учитывал, т.к. после покупки практически любого помещения следующий владелец проведет перепланировку/реконструкцию приобретенного помещения под свою конкретные нужды (расстановку производственного, складского, торгового, офисного и т.п. оборудования) с проведением как минимум косметического ремонта. Наличие или отсутствие предыдущего ремонта значения не имеет. Корректировки по данному пункту нет.

⁹ Тула, пр. Ленина, 57, оф 405, тел. 36-45-42

¹⁰ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Издание второе. Н. Новгород. 2012.



Поправка на состояние основных строительных конструкций с учетом возраста.

Износ основных строительных конструкций – фундаментов, стен, перекрытий – составляет неустранимую форму физического износа, который снижает рыночную стоимость здания, поскольку уменьшает срок его службы. Этот износ находится в зависимости от фактического возраста постройки. Поправку на этот фактор принимают обычно, пропорционально возрасту объектов сравнения, при этом принимают во внимание, что в течение первых лет жизни здания износ накапливается медленно. Стоимость конструкции в стоимости объекта (доля в стоимости строительства всего объекта) в целом зачастую определяющая. После внешнего осмотра объектов аналогов, оценщику представляется, что качество строительных конструкций по оцениваемому объекту и объектам аналогам, примерно аналогично. Корректировки нет.

Условия финансирования (сделки)

По оцениваемому объекту, как и по объектам сравнения, сделка проводится с использованием рыночных механизмов. Если и были какие-либо нарушения при залоге или купле-продаже, то оценщику они неизвестны и в данном случае не рассматриваются. Исходя из этого, корректировки по этим объектам нет.

Поправка на местоположение.

Все объекты аналоги территориально расположены в г. Туле, по рынку недвижимости которого имеется достаточное количество информации из различных открытых источников, и следовательно, по ней можно проводить анализ сделок (предложений) в полном объеме.

Местоположение объекта оценки оказывает влияние на рыночную стоимость объекта. Выгодное расположение объекта оценки позволяет интенсивнее развивать бизнес, экономить на рекламе, поднимает престижность объекта. В данном случае корректировка отсутствует.

При определении корректировки на местоположение, принятая оценщиком градация «лучше/хуже» основана на широко используемых в оценочной деятельности методах экспертных оценок (ранговый анализ) или интервью и традиционна не только для оценщиков, но и риэлторов. «...Метод "интервью" представляет индивидуальную экспертную оценку, формулируемую экспромтом без предварительного анализа вопросов и поэтому исключаящую неоднозначное толкование...» - Антохонова И.В. Методы прогнозирования социально-экономических процессов, 2004 г. (<http://knigi-uchebniki.com/upravleniya-sotsiologiya/metodyi-prognozirovaniya-sotsialno.html>)¹¹. Опрос проводился в АН «ОНИР», Тула, пр. Ленина, 57, оф. 408.

Полученные результаты (табл. 6) после внесения корректировок имеют разброс, который можно объяснить мерой претензий владельца недвижимости и другими субъективными факторами.

По мнению оценщика, все выбранные объекты аналоги примерно в равной степени соответствуют оцениваемому объекту в целом и поэтому их удельный вес примерно сопоставим. Остальные различия между аналогами, по мнению оценщика, не оказывают значимого влияния на оцениваемый объект.

¹¹ см. также: <http://ru.wikipedia.org/wiki/> - раздел «Качественные методы исследований в оценивании. Экспертные интервью»; <http://consumermarket.ru/?p=53> - ООО АК Group, «Методы экспертных оценок», Казань, 2010 г.; <http://knigi-uchebniki.com/finans-i-uchebnik/finansyi-konspekt-lektsiy.html> - Н.Б. Ермасова. Финансы: конспект лекций, Саратовский госуниверситет им. Н.Г. Чернышевского, 2008 г и т.д.



Таблица 6

Параметр	Оцениваемый объект	Сравниваемый объект 1	Корректир., %	Сравниваемый объект 2	Корректир., %	Сравниваемый объект 3	Корректир., %	Сравниваемый объект 4	Корректир., %	Сравниваемый объект 5	Корректир., %
цена аренды, руб./кв. м.		1 500,0	- 7,0	2 000,0	- 7,0	1 500,0	- 7,0	2 000,0	- 7,0	2 000,0	- 7,0
дата / состояние рынка	май.14	май.14	-	май.14	-	май.14	-	май.14	-	май.14	-
наименование/и использование	нежилые помещ	нежилые помещ	-	нежилые помещ	-	нежилые помещ	-	нежилые помещ	-	нежилые помещ	-
местоположение	Тула, Красноармейский пр., 13	Тула, Красноармейский пр., 13	-	Тула, Красноармейский пр., 34	-	Тула, Красноармейский пр./Лейтейзина	-	Тула, Красноармейский пр., 27	-	Тула, Красноармейский пр., 27	-
общая площадь строений, кв.м	141,80	200	-	70	-	200	-	168	-	86	-
право собственности на уч-к	н/д	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д	-
условия сделки	рыночные	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-
этаж	подвал	1 эт.	- 25,0	1 эт.	- 25,0	1 эт.	- 25,0	1 эт.	- 25,0	1 эт.	- 25,0
качество отделки	хорош	хорош		хорош		хорош		хорош		хорош	
качество конструкций	хорош	хорош	-	хорош	-	хорош	-	хорош	-	хорош	-
подъездные пути	хорош	хорош	-	хорош	-	хорош	-	хорош	-	хорош	-
коммуникации	все	все	-	все	-	все	-	все	-	все	-
общая корректировка			- 32,0		- 32,0		- 32,0		- 32,0		- 32,0
ст-сть аренды объекта, руб.	173 563,2	1 500,0	1 020,0	2 000,0	1 360,0	1 500,0	1 020,0	2 000,0	1 360,0	2 000,0	1 360,0
ст-сть аренды 1 кв.м, руб.	1 224,0	1 500,0	1 020,0	2 000,0	1 360,0	1 500,0	1 020,0	2 000,0	1 360,0	2 000,0	1 360,0
весовой фактор объекта в целом		0,200		0,200		0,200		0,200		0,200	



Согласно сложившейся практике делового оборота, все публичные oferty в арендном бизнесе содержат в себе все необходимые налоги. Из практики последних лет известно, что подавляющая часть объектов, представленных на рынке аренды, предлагается либо индивидуальными предпринимателями, либо юридическими лицами, не являющимися плательщиками НДС (в противном случае, как правило, эта ставка указывается). Для дальнейших расчетов оценщик предположил, что ставка НДС в объявлениях по имеющимся объектам аналогам не учитывается. Кроме того, все публичные oferty по объектам, сдаваемым в аренду, представленные в открытой печати и в сети Internet, по умолчанию приводятся с указанием ставки чистой аренды, означающей, что коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно.

Физический износ объектов аналогов определялся экспертным путем и принимался усредненным исходя из их предполагаемого возраста, а также по общедоступным сравнительному анализу внешним (визуально доступным) факторам. Процент физического износа определялся на основании Правил оценки физического износа ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя, а так же Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Минкомхоза РСФСР 27.10.1970 г. № 404.

В результате анализа вышесказанного, оценщик принял ставку доходности объекта в размере 1224 руб * 12 мес = 14688 руб. за 1 кв. м площади в год.

УЧЕТ ПОПРАВКИ НА ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

На основании анализа рыночных данных по г. Туле, оценщик счел целесообразным рассмотреть риск недополучения арендной платы в связи состоянием рынка (возможной неуплатой или задержкой арендных платежей, расторжением или окончанием действующего договора аренды и необходимостью поиска нового арендатора, банкротство арендатора и т.д.).

Анализ рыночных данных позволяет сделать вывод о том, что риск недополучения доходов отсутствует, что подтверждается полной загрузкой объекта на протяжении последних лет. Т.о. загрузка предполагается на уровне 100%.

УЧЕТ РАСХОДОВ

Расчет затрат на капитальный ремонт производится исходя из следующих предпосылок:

- ✓ ремонт проводится раз в 25 лет;
- ✓ накопление происходит по безрисковой (базовой) ставке 8,05%.

Затраты на капитальный ремонт составляют около 60 % от ПВС здания¹². Предполагается, что данная сумма не изменится к моменту проведения капитального ремонта.

К переменным расходам относятся расходы на коммунальные услуги, затраты на охрану, на уборку территории и др. В случае чистой аренды при расчетах доходным подходом переменные затраты не учитываются.

ЗАТРАТЫ НА ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВЫЧЕТЫ

Самыми значительными, для оцениваемого объекта, из всех затрат, будут являться затраты на налоговые и страховые вычеты: упрощенная система налогообложения (как наиболее типичная) – 6%, страховка – 0,2%.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Стоимость объекта рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0}$$

где: NOI - годовой доход
 R_0 - ставка капитализации

¹² источник информации по периодичности и примерной стоимости капитального ремонта - ВСН-58-88



Базой для расчета капрезервов является сумма, равная 60% от ПВС, которая, в свою очередь, принята на основании расчета восстановительной стоимости объекта оценки, равной 31565 руб. за кв. м. Основание: Приказ Минстроя РФ от 10.01.2014 г. № 7/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на I квартал 2014 г».

Капитализация происходит по безрисковой ставке.

Таблица 7

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ		
1	Арендная площадь, (кв.м.)	141,80
2	Средняя ставка арендной платы за 1 кв.м. в год, (руб.)	14688,00
3	Стоимость строительства 1 кв.м, (руб.)	31565,0
4	Средняя загрузка площадей, (%)	100%
5	Размер страховых платежей, (%)	0,20%
6	Периодичность проведения капитального ремонта, (лет)	25
7	Ставка налога на недвижимость за год, (%)	2,20%
8	Размер земельного участка, (м ²)	-
9	Ставка земельного налога или аренды, (руб./м ²)	-
10	Ставка капитализации отчислений на капремонт (=безриск), (%)	8,05%
11	Ставка капитализации, (%)	14,31%
РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ		
12	Налогооблагаемая (балансовая) стоимость недвижимости, (руб)	10 479 777,26
13	Накопления для будущего капитального ремонта, (руб.), стр.12*60%	6 287 866,36
14	Потенциальный валовой доход, (руб.) =стр1*стр2	2 082 758,40
15	Потери при сборе арендной платы, (руб) =(100%-стр4)*стр14	-
16	Действительный валовой доход, (руб.) =стр14-стр15	2 082 758,40
17	Постоянные расходы, в том числе (руб) = стр18+стр19+стр20+стр21	324 891,16
18	Налог на недвижимость, (руб.) =стр12*стр7	230 555,10
19	Страховые платежи (руб.) по аналогии	8 951,83
20	Налог на землю, (руб) =стр8*стр9	-
21	Капитальные резервы, (руб.) =стр13*стр10/((1+стр10)^стр6-1)	85 384,23
22	Переменные расходы, (руб)	-
23	Чистый операционный доход, (руб.) =стр16-стр17-стр22	1 757 867,24
24	Рыночная стоимость объекта, руб. =стр23/стр11	12 284 187,56

АНАЛИЗ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В результате расчетов установлено, что на дату проведения оценки, рыночная стоимость оцениваемого объекта в целом, по доходному подходу составляет (округленно) 12284 тыс. рублей с учетом всех налогов.

VIII.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

При оценке сравнительным подходом при определении стоимости объектов-аналогов возможно использование методов парных сравнений, иерархий или экспертного суждения.

В рамках данного подхода был использован метод экспертного суждения, как наиболее универсальный и позволяющий рассматривать большее многообразие различных аспектов и параметров оцениваемой недвижимости, в сравнении с объектами-аналогами.

После тщательного сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости. Цена, которую выплачивает



типичный покупатель, часто представляет собой результат процесса выбора, в ходе которого изучается и оценивается большое количество объектов. Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно предлагаемых объектов сравнения. При сравнительном анализе стоимости объектов оценщиком анализировались цены предложения.

В результате проведенных поисков, установлено, что на дату оценки статистики по предложениям купли-продажи объектов, сопоставимых с оцениваемым, достаточно. Однако все еще имеют место факты сокрытия данных об условиях продажи и реальной продажной цене объектов, о чем нужно помнить и учитывать это при согласовании конечных результатов.

Изучив всю доступную статистику по Тульской области, оценщик нашел несколько предложений по передаче прав собственности на объекты, которые можно сопоставить по физическим параметрам и функциональному предназначению с оцениваемой недвижимостью в целом.

Зимой-весной 2014 г. выставлены на торги через публикации в сети Internet объекты, сходные с оцениваемым объектом в целом (Приложение). По своим физическим и функциональным параметрам, все эти объекты могут служить аналогами оцениваемому объекту.

В рамках выявленных цен сделок и предложений, при использовании метода экспертного суждения, оценщиком выбраны все вышеуказанные аналоги.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Поправка на цену предложения.

При продаже объекта недвижимости продавец предполагает уступку в размере 7%-18% от первоначальной цены (по данным АН «ОНИР»¹³). По всем объектам у оценщика имеются данные по публичным предложениям, а не по совершенным сделкам. Корректировка по -9%. Указанный диапазон и значение скидки полностью согласуется с данными, приведенными в Справочнике оценщика под ред. Л.А. Лейфера (стр.54)¹⁴.

Вид использования объекта

Все сравниваемые объекты по своему существующему использованию аналогичны предполагаемому использованию оцениваемого объекта. Корректировки нет.

Дата оценки

Т.к. существует определенная отдаленность предыдущих продаж во временном интервале, необходимо учитывать все возрастающую стоимость недвижимости во времени. В данном случае все предложения получены из доступных источников в одном временном интервале. Корректировки нет.

Поправка на право собственности на участок.

Под объектом оценки, как и под объектами аналогами, земельные участки не формировались и не регистрировались.

¹³ Тула, пр. Ленина, 57, оф 405, тел. 36-45-42

¹⁴ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Издание второе. Н. Новгород. 2012.



Таблица 8

Параметр	Оцениваемый объект	Сравниваемый объект 1	Корректир., %	Сравниваемый объект 2	Корректир., %	Сравниваемый объект 3	Корректир., %	Сравниваемый объект 4	Корректир., %
цена объекта, руб.		17 000 000,0	- 9,0	20 000 000,0	- 9,0	14 000 000,0	- 9,0	39 000 000,0	- 9,0
дата / состояние рынка	май.14	май.14	-	май.14	-	май.14	-	май.14	-
наименование/использование	нежилые помещ	нежилые помещ	-	нежилые помещ	-	нежилые помещ	-	нежилые помещ	-
местоположение	Тула, Красноармейский пр., 13	Тула, Красноармейский пр., 34	-	Тула, Циолковского, 26	-	Тула, Фрунзе, 13	-	Тула, Октябрьская, 19	5,0
общая площадь строений, кв.м	141,80	142	-	151,9	-	140	-	450	-
этаж	подвал	1 эт	- 26,0	1 эт	- 26,0	1 эт	- 26,0	1 эт	- 26,0
право собственности на уч-к	н/д	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д	-
условия сделки	рыночные	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-
качество отделки	хорош	хорош		хорош		хорош		хорош	
качество конструкций	хорош	хорош	-	хорош	-	хорош	-	хорош	-
подъездные пути	хорош	хорош	-	хорош	-	хорош	-	хорош	-
коммуникации	все	все	-	все	-	все	-	все	-
общая корректировка			- 35,0		- 35,0		- 35,0		- 30,0
стоимость объекта, руб.	12 652 587,1	17 000 000,0	11 050 000,0	20 000 000,0	13 000 000,0	14 000 000,0	9 100 000,0	39 000 000,0	27 300 000,0
стоимость 1 кв.м объекта, руб.	89 228,4	119 718,3	77 816,9	131 665,6	85 582,6	100 000,0	65 000,0	86 666,7	60 666,7
весовой фактор объекта в целом		0,125		0,125		0,125		0,125	



продолжение табл. 18

Параметр	Оцениваемый объект	Сравниваемый объект 5	Корректир., %	Сравниваемый объект 6	Корректир., %	Сравниваемый объект 7	Корректир., %	Сравниваемый объект 8	Корректир., %
цена объекта, руб.		120 000 000,0	- 9,0	8 000 000,0	- 9,0	15 000 000,0	- 9,0	9 000 000,0	- 9,0
дата / состояние рынка	май.14	май.14	-	май.14	-	май.14	-	май.14	-
наименование/использование	нежилые помещ	нежилые помещ	-	нежилые помещ	-	нежилые помещ	-	нежилые помещ	-
местоположение	Тула, Красноармейский пр., 13	Тула, Красноармейский пр.	-	Тула, Красноармейский пр., 21	-	Тула, пр. Ленина, 59	-	Тула, Сурикова, 7А	15,0
общая площадь строений, кв.м	141,80	562	-	40,5	-	110	-	148,5	-
этаж	подвал	1 эт	- 26,0	1 эт	- 26,0	1 эт	- 11,0	1 эт	- 26,0
право собственности на уч-к	н/д	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д	-
условия сделки	рыночные	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-
качество отделки	хорош	хорош		хорош		хорош		хорош	
качество конструкций	хорош	хорош	-	хорош	-	хорош	-	хорош	-
подъездные пути	хорош	хорош	-	хорош	-	хорош	-	хорош	-
коммуникации	все	все	-	все	-	все	-	все	-
общая корректировка			- 35,0		- 35,0		- 20,0		- 20,0
стоимость объекта, руб.	12 652 587,1	120 000 000,0	78 000 000,0	8 000 000,0	5 200 000,0	15 000 000,0	12 000 000,0	9 000 000,0	7 200 000,0
стоимость 1 кв.м объекта, руб.	89 228,4	213 523,1	138 790,0	197 530,9	128 395,1	136 363,6	109 090,9	60 606,1	48 484,8
весовой фактор объекта в целом		0,125		0,125		0,125		0,125	



Корректировка на этаж

Общеизвестно, что этаж, на котором расположен объект недвижимости, в значительной степени влияет на его стоимость. В данной оценке принята поправка на уровне 25%. Данная поправка принята на основании полученных статистических данных по РФ в общем и по Тульской области в частности. Основание: Справочник оценщика под ред. Л.А. Лейфера (стр.132).

Корректировка на качество отделки помещений

Состояние, в котором находится оцениваемый объект, в некоторых случаях может оказывать непосредственное влияние на его цену. Однако, в нашем случае этот фактор оценщик не учитывал, т.к. после покупки практически любого помещения следующий владелец проведет перепланировку/реконструкцию приобретенного помещения под свою конкретные нужды (расстановку производственного, складского, торгового, офисного и т.п. оборудования) с проведением как минимум косметического ремонта. Наличие или отсутствие предыдущего ремонта значения не имеет. Корректировки по данному пункту нет.

Поправка на состояние основных строительных конструкций с учетом возраста.

Износ основных строительных конструкций – фундаментов, стен, перекрытий-составляет неустранимую форму физического износа, который снижает рыночную стоимость здания, поскольку уменьшает срок его службы. Этот износ находится в зависимости от фактического возраста постройки. Поправку на этот фактор принимают обычно, пропорционально возрасту объектов сравнения, при этом принимают во внимание, что в течение первых лет жизни здания износ накапливается медленно. Стоимость конструкции в стоимости объекта (доля в стоимости строительства всего объекта) в целом зачастую определяющая. По имеющейся информации оценщику представляется, что качество строительных конструкций по оцениваемому объекту и объектам аналогам, примерно аналогично. Корректировки нет.

Условия финансирования (сделки)

По оцениваемому объекту, как и по объектам сравнения, сделка проводится с использованием рыночных механизмов. Если и были какие-либо нарушения при залоге или купле-продаже, то оценщику они неизвестны и данном случае не рассматриваются. Исходя из этого, корректировки по этим объектам нет.

Поправка на местоположение.

Все объекты аналоги территориально расположены в г. Туле, по рынку недвижимости которого имеется достаточное количество информации из различных открытых источников, и следовательно, по ней можно проводить анализ сделок (предложений) в полном объеме.

Местоположение объекта оценки оказывает влияние на рыночную стоимость объекта. Выгодное расположение объекта оценки позволяет интенсивнее развивать бизнес, экономить на рекламе, поднимает престижность объекта.

На основании проведенного анализа публичных предложений и устных консультаций со специалистами вышеуказанных АН установлено, что некоторые объекты сравнения имеют несколько худшее ценовое расположение (в главной степени из-за удаленности от центра города и расположенности на первых линиях магистралей). Однако оно будет разниться.

По результатам анализа публичных предложений и консультаций установлено, что корректировка по объекту №4 составляет 5% и по объекту №8 составляет 15%, что соответствует примерной разнице в ценах предложений на аналогичные объекты в указанных местах.

При определении корректировки на местоположение, принятая оценщиком градация «лучше/хуже» основана на широко используемых в оценочной деятельности методах экспертных оценок (ранговый анализ) или интервью и традиционна не только для оценщиков, но и риэлторов. «...Метод "интервью" представляет индивидуальную экспертную оценку, формулируемую экспромтом без предварительного анализа вопросов и поэтому исключаящую неоднозначное толкование...» - Антохонова И.В. Методы прогнозирования социально-



экономических процессов, 2004 г. (<http://knigi-uchebniki.com/upravleniya-sotsiologiya/metodyi-prognozirovaniya-sotsialno.html>)¹⁵. Опрос проводился в АН «ОНИР», Тула, пр. Ленина, 57, оф. 408.

Полученные результаты (табл. 8) после внесения корректировок имеют разброс, который можно объяснить мерой претензий владельца недвижимости и другими субъективными факторами. Значительное количество объектов в одном месте сравнения позволило бы уменьшить случайные факторы при выборе окончательного результата.

По мнению оценщика, все выбранные объекты аналогии примерно в равной степени соответствует оцениваемому объекту в целом (несколько различаясь по местоположению и физ. износу) и поэтому их удельный вес примерно сопоставим. Остальные различия между аналогами, по мнению оценщика, не оказывают значимого влияния на оцениваемый объект.

АНАЛИЗ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

На основании проведенных исследований установлено, что стоимость оцениваемой собственности по методу экспертного суждения на основе сопоставимых продаж, составляет (округленно) 12653 тыс. рублей без НДС.

¹⁵ см. также: <http://ru.wikipedia.org/wiki/> - раздел «Качественные методы исследований в оценивании. Экспертные интервью»; <http://consumermarket.ru/?p=53> - ООО АК Гроу, «Методы экспертных оценок», Казань, 2010 г.; <http://knigi-uchebniki.com/finans-uchebnik/finansyi-konspekt-lektsiy.html> - Н.Б. Ермасова. Финансы: конспект лекций, Саратовский госуниверситет им. Н.Г. Чернышевского, 2008 г и т.д.



IX. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В этом отчете нами были даны стоимостные оценки, исходя из анализа всех данных, относящихся к рассматриваемому объекту.

В процессе всей оценки все составляющие объекта оценки рассматривались как взаимосвязанные элементы единого имущественного комплекса. Все расходные и доходные статьи проецировались на весь оцениваемый объект в целом.

Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат, оценщик применил те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Проанализировав имеющиеся в распоряжении оценщика стоимостные показатели на оцениваемую недвижимость, становится очевидно, что на протяжении всего процесса оценки сравнимость предполагаемой доходности оцениваемого объекта и затрат на приобретение аналогичных объектов, является примерно сопоставимой. Т.е. при согласовании результатов этих двух подходов правомерно использование коэффициента 0,5 для каждого из используемых подходов (в округленной форме по правилам округления до десятков тысяч рублей, в соответствии с общепринятой практикой продажи подобных объектов). Т.е.:

$(12284188 + 12652587) / 2 = 12468387,5$ или (округленно) 12 470 000 рублей с учетом всех налогов.

В результате анализа всего вышеизложенного, оценщик пришел к следующему заключению:

наиболее вероятная расчетная рыночная стоимость встроенного объекта недвижимости - нежилого помещения II (ресторана), принадлежащего Юркову О. П., расположенного по адресу: г. Тула, Советский район, Красноармейский проспект, д. 13 (лит. «А», подвал, номера на поэтажном плане 1, 1а, 2-12) и находящегося в залоге у ОАО «НОМОС-БАНК» (Тульский филиал – г. Тула, ул. Ленина, 18), по состоянию на 01 мая 2014 года, составляет (округленно) 12 470 000 (двенадцать миллионов четыреста семьдесят тысяч) рублей с учетом всех налогов.

Отчет составлен на 33 страницах и содержит Приложения.

Действительный член
Российского Общества оценщиков,
кандидат технических наук



Сушков Сергей Леонидович

М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ








 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 Тульской области

Дата выдачи: "20" апреля 2011 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.02.2011

Субъект (субъекты) права: Юрков Олег Петрович, дата рождения 13.09.1971, место рождения: г. Тула, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 00 02 № 608650, выдан 29.05.2002 УВД Центрального района г. Тулы, код подразделения 712-001; адрес постоянного места жительства: Россия, Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Новомосковская, д.23, кв.149

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение II (Ресторан), назначение: объекты нежилого назначения, общая площадь 141,3 кв. м, этаж: первый, номера на поэтажном плане 1,1а,2-12, лит.А, адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Советский район, проспект Красноармейский, д.13

Кадастровый (или: единый) номер: 71-71-01/031/2007-523

Существующий ограничения (обременения) права не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" апреля 2011 года сделана запись регистрации № 71-71-01/011/2011-232

ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Кушкова Л. И.  

71-АГ 352032 

http://www.banki.ru/products/corporate/search/?PAGEN_1=2&CURRENCY=982&AMOUNT=50+000+000&PERIOD=989&CHARGE%5B0%5D=&REINFORCEMENT=&PARTIAL_REMOVAL=&EARLY_TERMINATION=&MULTI_CURRENCY=®ion=%D2%F3%EB%E0&show=all&curcount=all&bankid%5B0%5D=every&go=

Результаты поиска по депозитам юридических лиц | Банки.ру - Mozilla Firefox

Яндекс

Кредиты для юридических лиц

Кредит «Бизнес-Надежность»

Результаты поиска по депозитам юр...

Перевести

Старый дизайн

ИНВЕСТ БАНК Специальное предложение Надежное партнерство! **12%**

Тула EN Наши проекты 27 ноября, 00:14 Вход Регистрация Ресурсные кредиты 10.5% Поиск по banki.ru

banki.ru «Друзья банков» Сообщество Банковских клиентов

ДАРИМ 1000 МИЛЬ Мили на любые авиабилеты. Лимит до 700 000 рублей, 55 дней без % Бесплатная страховка.

НОВОСТИ Все события дня Лента новостей Обзор прессы Видео

БАНКИ Банки Тулы Банки России Банки на карте

БАНКОВСКИЕ ПРОДУКТЫ Вклады Потребительские кредиты Кредитные карты Специальные предложения

РЕЙТИНГИ Народный рейтинг Финансовые показатели Кредитные рейтинги

ОБЩЕНИЕ Форум Блоги Вопрос - ответ Друзья банков

СЕРВИСЫ Оплата услуг онлайн Перевод с карты на карту Управление финансами

Главная Депозиты юрлиц | Банк депозитов для юридических лиц

Подбор вклада юридическому лицу, поиск депозита индивидуальному предпринимателю

настроить депозит

валюта рубль

сумма 50 000 000

срок 1 год

начисление (выплата) процентов в конце срока

где открыть город Тула банки зарегистрированные и филиалы

любой Агросоюз Адмиралтейский Банк Интеза Банк ИТБ Возрождение Восточный Экспресс Банк ВТБ 24 Газпромбанк Газстройбанк Гута-Банк Ипотечный Банк

Страницы: 1 2 3 4

банк	название депозита	процентная ставка	мин. сумма	срок
Образование	«Активный»	9%	15 000 000	1 год
Росгосстрах Банк	«Срочный в рублях»	8,75%	100 000	1 год
Московский Индустриальный Банк	«Удобный»	8,75%	30 000 000	1 год
Восточный Экспресс Банк	«Сберплан»	8,7%	25 000 000	1 год
НОМОС-Банк	«Срочный без досрочного востребования (в конце срока)»	8,5%	50 000	1 год
Московский Индустриальный Банк	«Срочный в рублях (ежемесячно)»	8,5%	15 000 000	1 год
Московский Индустриальный Банк	«Срочный в рублях (с капитализацией)»	8,35%	15 000 000	1 год
НОМОС-Банк	«Срочный с досрочным востребованием (в конце срока)»	8,15%	50 000	1 год
НОМОС-Банк	«Срочный без досрочного востребования (ежемесячно)»	8,15%	50 000	1 год
Московский Индустриальный Банк	«Накопительный в рублях»	8,05%	15 000 000	1 год
Уральский Банк Реконструкции и Развития	«Копилка»	8%	10 000 000	1 год
Юниаструм Банк	«Максимальный доход»	8%	10 000 000	1 год
НОМОС-Банк	«Депозит с частичным снятием без досрочного востребования (в конце срока)»	7,85%	50 000	1 год
НОМОС-Банк	«Срочный с досрочным востребованием (ежемесячно)»	7,8%	50 000	1 год
Банк ИТБ	«Пополняемый»	7,8%	10 000 000	1 год
Промсвязьбанк	«Классический»	7,75%	10 000 000	1 год
Московский Индустриальный Банк	«Универсальный»	7,75%	15 000 000	1 год
Россельхозбанк	«Стабильный (в конце срока)»	7,72%	50 000	1 год
Промсвязьбанк	«Классический (ежеквартально)»	7,7%	10 000 000	1 год
Восточный Экспресс Банк	«Депозит с правом досрочного изъятия»	7,7%	25 000 000	1 год
Промсвязьбанк	«Классический (ежемесячно)»	7,65%	10 000 000	1 год
Московский Индустриальный Банк	«Срочный — 367»	7,65%	15 000 000	1 год
Россельхозбанк	«Динамичный (в конце срока)»	7,52%	50 000	1 год
НОМОС-Банк	«Депозит с частичным снятием с досрочным востребованием (в конце срока)»	7,5%	50 000	1 год
НОМОС-Банк	«Депозит с частичным снятием без досрочного востребования (ежемесячно)»	7,5%	50 000	1 год



Аренда – аналоги

1. http://twinservice.ru/offer/comm/tula/all/trade_fields/535171

ТвинСервис
объекты недвижимости

Главная > База предложений > коммерческая недвижимость > торговые площади

Коммерческая недвижимость Тула - Торговые площади

КРАСНОЯРСКИЙ ПРОСПЕКТ, 13 (Количество просмотров: 28)

Код объекта:	T-A-19-009
Район:	Советский
Общая площадь:	1000 м²
Тип здания:	двухэтажное
Состояние объекта:	работное
Планировка:	свободная
Этаж/этажность/тип дома:	1 / - / -
Отопление:	Центральное
Вода:	есть
Канализация:	есть
Телефон:	есть
Интернет:	есть
Покраска оплечивания:	есть
Система вентиляции и кондиционирования:	есть
Газ:	есть
Тип сделки:	Аренда

300 000,00 руб.

Цена за м²: 1 500,00 руб.

Контактное лицо: тел.: 25-55-88, 7-910-556-08-80
Адилжанова Ольга
oal@twinservice.ru

Комментарий:
Предлагается в аренду нежилое помещение общей площадью 200 кв. м, свободного назначения. Помещение расположено на первом этаже жилого дома, стоящего на одной из оживленных парадных дорог города.

2. http://twinservice.ru/offer/comm/tula/all/trade_fields/535205

ТвинСервис
объекты недвижимости

Главная > База предложений > коммерческая недвижимость > торговые площади

Коммерческая недвижимость Тула - Торговые площади

КРАСНОЯРСКИЙ ПРОСПЕКТ, 14 (Количество просмотров: 18)

Код объекта:	T-A-19-003
Район:	Советский
Общая площадь:	100 м²
Тип здания:	двухэтажное
Состояние объекта:	работное
Планировка:	свободная
Этаж/этажность/тип дома:	1 / - / -
Отопление:	Центральное
Вода:	есть
Канализация:	есть
Телефон:	есть
Интернет:	есть
Покраска оплечивания:	есть
Газ:	есть
Тип сделки:	Аренда

140 000,00 руб.

Цена за м²: 2 000,00 руб.

Контактное лицо: тел.: 25-55-88, 7-910-556-08-80
Адилжанова Ольга
oal@twinservice.ru

Комментарий:
Помещение расположено в престижном районе города с интенсивной жилой и коммерческой застройкой, на территории развитой транспортной инфраструктуры, в зоне активного движения общественного транспорта, в 15 мин. пешком от Московского вокзала РЖД, на который прибывает основной поток междугородних пассажиров г. Тулы. Это перспективное место оживленного улиц с плотным транспортным и пешеходным потоком.

3. <http://triumf-tula.ru/catalog/show-116.htm>

Ваш агент
Дмитрий
тел.: 89207630055

[Заявка на просмотр](#)

Красноармейский проспект/Лейтейзена

Объект: Торговая площадь
Сделка: Аренда
Этажей: 1/3
Цена(руб.): 1500

Тип: Коммерческая недвижимость
Район: Советский
Площадь(кв.м): 200

Аренда

Торговые площади
Офисы
Автосервисы и автомойки
Кафе и рестораны
Складские и производственные площади

Продажа жилой недвижимости

Квартиры
Частные дома и коттеджи
Таунхаусы
Земельные участки

Продажа коммерческой недвижимости

Квартиры под бизнес
Торговые помещения

Описание: Предлагается в аренду шикарное помещение на первой линии Красноармейского проспекта, отдельный вход, зона погрузки-разгрузки, огромная фасадная часть для размещения рекламной вывески. Идеально под размещения магазина мебели, посуды и прочих промышленных товаров! Звоните! Дмитрий!

[Заявка на просмотр](#)

4. <http://triumf-tula.ru/catalog/show-250.htm>

Ваш агент
Дмитрий
тел.: 89207630055

[Заявка на просмотр](#)

Красноармейский проспект 27

Объект: Торговая площадь
Сделка: Аренда
Этажей: 1/3
Цена(руб.): 2000

Тип: Коммерческая недвижимость
Район: Советский
Площадь(кв.м): 168

Аренда

Торговые площади
Офисы
Автосервисы и автомойки
Кафе и рестораны
Складские и производственные площади

Продажа жилой недвижимости

Квартиры

Описание: Предлагается в аренду отличный магазин на Красноармейском проспекте - 1-я линия, район ул. Дм. Ульянова, отдельный вход, огромная фасадная часть (идеально для размещения рекламы)! помещение требует ремонта - в счет аренды! Звоните! Дмитрий!



5. <http://triumf-tula.ru/catalog/show-249.htm>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website triumf-tula.ru. The browser's address bar shows the URL <http://triumf-tula.ru/catalog/show-249.htm>. The website has a blue header with navigation links: "О нас", "Услуги и цены", "Недвижимость", "Спецпредложения", "Продажа", "Аренда", "Новости", "Контакты". Below the header, there is a large banner image of a basketball court. The main content area is divided into two columns. The left column features a blue box with the text "Ваш агент" (Your agent), "Дмитрий" (Dmitry), and "тел.: 89207630055", followed by a blue button "Заявка на просмотр" (Request for viewing). Below this, there are links for "Аренда" (Rent) and "Продажа жилой недвижимости" (Sale of residential real estate). The right column features a blue box with the text "Красноармейский проспект 27" (Krasnoarmeyский проспект 27). Below this, there is a table with property details: "Объект: Торговая площадь" (Object: Trading area), "Сделка: Аренда" (Deal: Rent), "Этажей: 1/3" (Floors: 1/3), "Цена(руб.): 2000" (Price(rub.): 2000), "Тип: Коммерческая недвижимость" (Type: Commercial real estate), "Район: Советский" (District: Sovetskii), and "Площадь(кв.м): 86" (Area(sq.m): 86). Below the table, there is a description: "Описание: Предлагается в аренду отличный магазин на Красноармейском проспекте - 1-я линия, район ул. Дм. Ульянова, отдельный вход, огромная фасадная часть (идеально для размещения рекламы)! помещение требует ремонта - в счет аренды! Звоните! Дмитрий!" (Description: A great shop is offered for rent on Krasnoarmeyский проспект - 1st line, district of ul. Dm. Ульянова, separate entrance, huge facade part (ideal for advertising)! the room needs repair - included in the rent! Call! Dmitry!). Below the description, there is a small photo of the building and a blue button "Заявка на просмотр" (Request for viewing).



Аналоги – продажа

1. <http://triumf-tula.ru/catalog/show-261.htm>

Ваш агент
Дмитрий
тел.: 89207630055

Заявка на просмотр

Красноармейский проспект 34

Объект: Торговая площадь
Сделка: Продажа
Этажей: 2/5
Цена(руб.): 17000000

Тип: Коммерческая недвижимость
Район: Советский
Площадь(кв.м): 142

Описание: Предлагается на продажу отличное новое помещение на пересечении ул. Фрунзе и Красноармейского проспекта. Помещение имеет отдельный вход, свободную планировку. Прекрасно подойдет под любой вид деятельности. Помещение расположено на первой линии одного из самых оживленных перекрестков города. Звоните!

Аренда
Торговые площади
Офисы
Автосервисы и автомойки
Кафе и рестораны
Складские и производственные площади

Продажа жилой недвижимости
Квартиры
Частные дома и коттеджи

2. http://twinservice.ru/offer/comm/tula/all/trade_fields/520021

База предложений
Коммерческая недвижимость

База спроса
Коммерческая недвижимость

Новости

Коммерческая недвижимость Тула - Торговые площади

Цюльковского, 26 (Площадь: 151,9 кв.м)

Log объекта: 110 06 122
Район: Центральный
Общая площадь: 151,9 кв.м
Год застройки: 2014 (двухэтаж)
Состояние объекта: отличное
Планировка: 2/2х/2х-ост./100 кв.м
Отопление: центральное
Сантехп.: раздельный
Электроснабж.: 15 кВт
Вход: 150
Кондиционг.: нет
Теплоизо.: нет
Интерьер: нет
Потолочн. светильники: нет
Система вентиляции и кондиционг.: нет

20 000 000,00 руб.

Контактное лицо: тел.: 29-95-88, Морозова Наталья
89060211240 morozova120@mail.ru
e-mail:

Комментарий:

Предлагается на продажу нежилое помещение, кафе с оборудованием, клиентской базой, в центре города Тула на ул. Цюльковского, 26 (100 метров от проспекта Ленина).

Общая площадь помещения составляет 151,9 кв.м. Высота потолков – 3,5 м. Удобно организованная площадь. Все удобства и коммуникации. Два торговых зала, подсобные помещения, vip-зал, кухня полностью оборудована, есть посуда, плиты и печи, барная стойка, столы и стулья.

Помещение имеет два отдельных входа (центральный и со стороны двора). Существует возможность перепланировки под свой вид деятельности. Удобный подъезд, парковка.

Помещение расположено в районе остановок общественного транспорта (автобус, троллейбус, маршрутное такси). В непосредственной близости находится Тульский Государственный Университет, Тульский артиллерийский университет.

3. http://twinservice.ru/offer/comm/tula/all/trade_fields/521546

12 000 000,00 руб.

Контактное лицо: тел.: 25-55-88, 89056211240
e-mail: morozova1240@mail.ru
Морозова Наталья

Комментарий:
Предлагается на продажу нежилое помещение, готовый ресторан в центре г. Тулы.
Адрес: г. Тула, Фрунзе, д. 13

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА: центр города
В данный момент - действующий ресторан, расположен в цокольном этаже жилого девятиэтажного дома на первой линии ул. Фрунзе. Высокий трафик. Свои клиенты. Общая площадь - 140 кв.м. Отдельный центральный и запасной входы. Ремонт, готово к эксплуатации. Продаётся вместе со всем оборудованием и техникой. Скупальность ресторана несколько лет. Есть два зала и подсобные помещения, м/р - зал, кухня полностью оборудована - плиты, печи, барная стойка, столы и стулья. Вся дополнительная информация предоставляется по т. 8-905-621-12-40

КОММУНИКАЦИИ все от городских сетей
Пожарно-охранная сигнализация и кондиционирование

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА 14 000 000 рублей Торг

КОНТАКТЫ: Наталья 8-905-621-12-40

Курс валют на 25/05/2014
USD ЦБ РФ 34,3139
EUR ЦБ РФ 46,8350

РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

ВЕРНУТЬСЯ В КАТАЛОГ

О КОМПАНИИ | ПРЕСС-ЦЕНТР | УСЛУГИ | ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ | КОНТАКТЫ

Разработчик и продвижение сайта Forumedia.ru®

4. http://www.ulia-n.ru/realty/commercial/zdaniya_i_pomeweniva/zdanie58/

(4872) 717-917
8-967-431-79-17

Круглосуточно.
Горячая линия.

О компании | Услуги | Спрос | Каталог недвижимости | Партнеры | Статьи | Работа у нас | Контактная информация

Каталог недвижимости
Жилая недвижимость
Квартиры и комнаты
Новостройки
Доли в жилых помещениях
Дачи и гаражи
Коттеджные поселки
Коммерческая недвижимость
Здания и помещения
Земельные участки
Кварталы под бизнес
Прочее
Недвижимость за рубежом

Оставить заявку
Имя: *
Телефон: *
E-mail:
Комментарий к заявке:

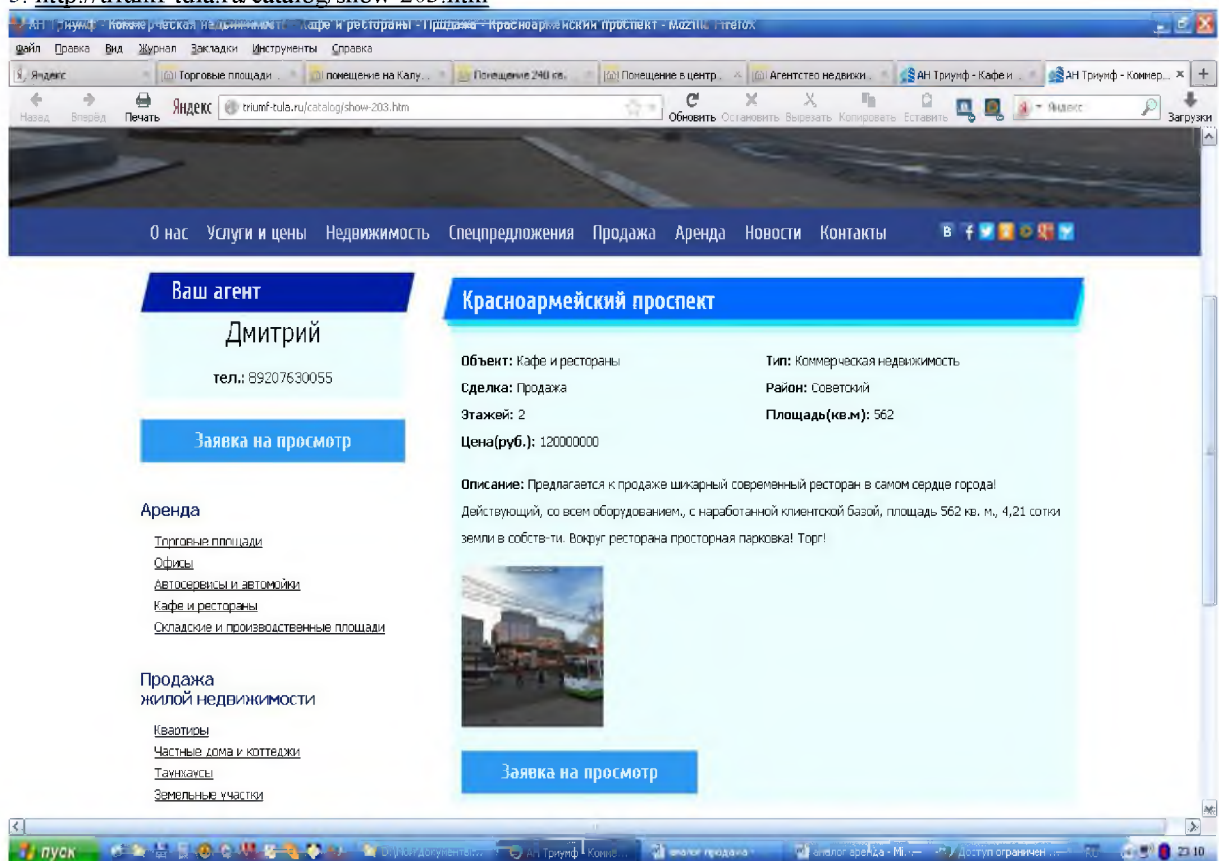
Тип сделки: Продажа
Наименование: Здание
Регион: Тула
Район: Зареченский р-н
Адрес: ул. Октябрьская, д. 19
Площадь: 450 м²
Цена: 39 000 000 руб.

Здание под Ваш Бизнес (гостиничный, ресторанный) в центральной части города. Общая площадь 450 кв.м. Все коммуникации. Есть проект подземной парковки.
Цена в объявлении указана на дату публикации.

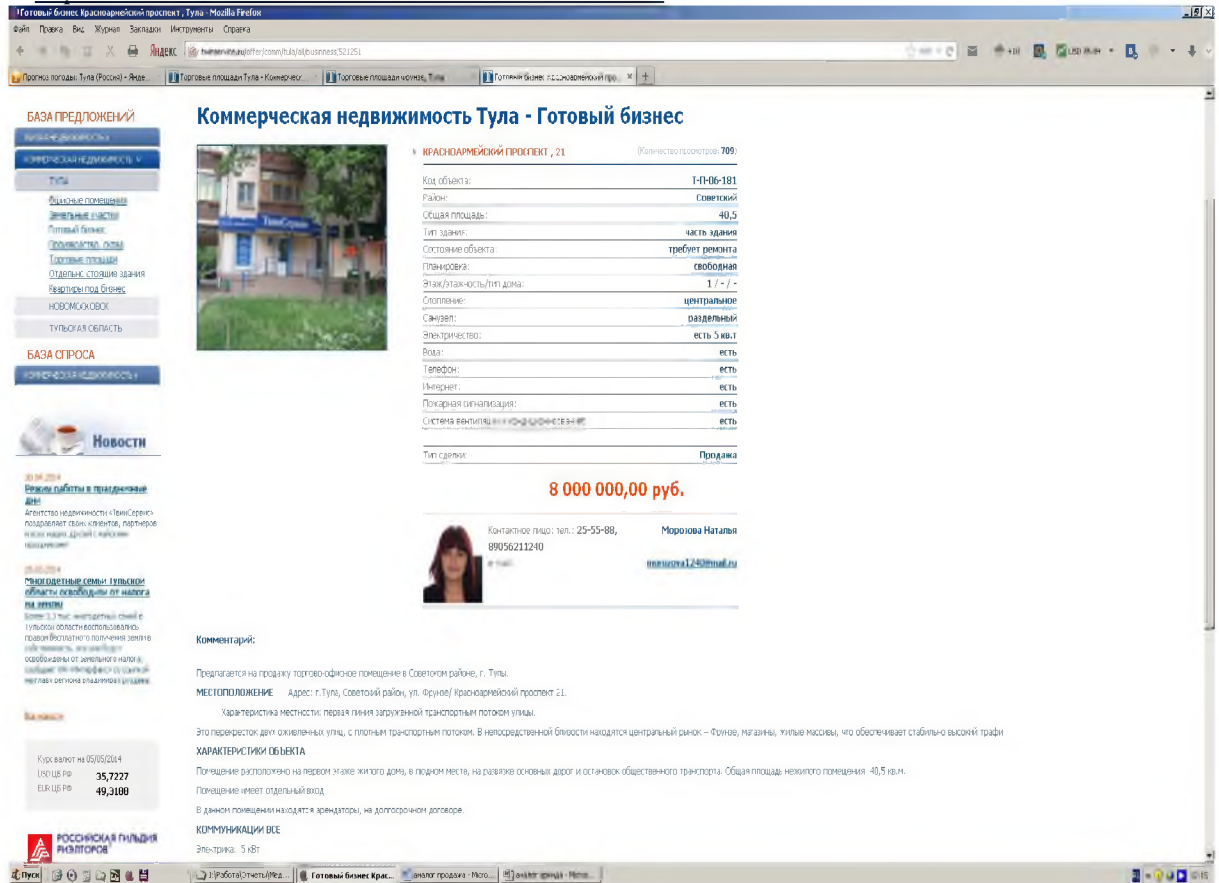
Риэлтор: Елена Денисова
моб. 8(905)539-21-05, гор. 8(4872) 35-90-72



5. <http://triumf-tula.ru/catalog/show-203.htm>



6. <http://twinservice.ru/offer/comm/tula/all/business/521251>



7. http://twinservice.ru/offer/comm/tula/all/trade_fields/247238

База предложений
 коммерческая недвижимость
 Тула

База спроса
 коммерческая недвижимость

Новости

Коммерческая недвижимость Тула - Торговые площади

ПР. ЛЕНИНА, 59 (Количество просмотров: 1194)

Код объекта: T-A-00-000
 Район: Советский
 Общая площадь: 1110,0
 Этаж: 1-й
 Планировка: ИСР
 Состояние объекта: ИСР
 Телефон: ИСР
 Интернет: ИСР
 Пожарная сигнализация: ИСР
 Система вентиляции и кондиционирования: ИСР

Тип сделки: Продажа

15 000 000,00 руб.

Контактное лицо: тел.: 25-55-08, 89344285588
 Березина Мария

Комментарий:
 Предлагается на продажу магазин в центре города Тулы.

Местоположение:
 Адрес: г. Тула, пр. Ленина, д. 59.
 Характеристика местности: магазин расположен вдоль центральной улицы города – проспекта Ленина. Это первая линия домов проспекта, где по соседству располагаются крупнейшие магазины, рестораны и торговые точки города.
 Общественный транспорт: с этой остановки дублируется общественный транспорт (троллейбус, автобус, трамвай, автобус).

Характеристики объекта:
 Общая площадь – 1110 кв.м., высота потолков – 3 м., цокольный этаж. Помещение имеет два просторных зала – 55 и 35 кв. м. Ремонт. Телефон. Все коммуникации. Отдельный вход и дополнительный запасной.

Коммуникации:
 Электрообеспечение +
 Водоснабжение +
 Теплоснабжение +
 Канализация +

Вернуться в каталог

8. http://twinservice.ru/offer/comm/tula/all/trade_fields/526350

База предложений
 коммерческая недвижимость
 Тула

База спроса
 коммерческая недвижимость

Новости

Коммерческая недвижимость Тула - Торговые площади

СУРЯКОВА, 7А (Количество просмотров: 88)

Код объекта: T-A-00-055
 Район: Привокзальный
 Общая площадь: 148,5
 Тип здания: отдельно стоящее здание (ОСЗ)
 Состояние объекта: рабочее
 Планировка: свободная
 Этаж/этажность/тип дома: 1 / 1 / -
 Службы: центральное раздельное
 Сантех.: есть 50
 Вода: есть
 Канализация: есть
 Телефон: есть
 Интернет: есть
 Пожарная сигнализация: есть
 Система вентиляции и кондиционирования: есть

Тип сделки: Продажа

9 000 000,00 руб.

Цена за кв.м. 60 000,00 руб.

Контактное лицо: тел.: 25-55-08, 89344285588 Гуреев Михаил
 e-mail: 95344285588@mail.ru

Комментарий:





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Сушкова Сергея Леонидовича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Сушков Сергей Леонидович является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001494

« 14 » ноября 2007г.

Дата выдачи « 19 » ноября 2013г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова





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:

Сушков Сергей Леонидович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7004 № 639900, выдан 03.12.2004г.
Привокзальным РОВД г. Тулы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 14 » ноября 2007г., регистрационный № 001494

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.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 10 » ноября 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0015568 *

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2056-1D



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 409189

Настоящий диплом выдан

Сушкову
Сергею Леонидовичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 7 августа 2000 г. по 30 сентября 2000 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте повышения квалификации и периодической
научно-исследовательской работы специалистов
образовательного учреждения (государственного) дополнительного профессионального образования
Исследовательской академии им. Г.В. Плеханова

по программе Профессиональная оценка и экспертиза
объектов и прав собственности. Специализация
«Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 сентября 2000 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Сушкова
Сергея Леонидовича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная
оценка и экспертиза объектов и прав собственности.
Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»



Подпись кандидата государственной
аттестационной комиссии
(подпись, отчество) В.В.В.

Город Москва

МДФ: Госстанд. 1396





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 4582

К ДОГОВОРУ № 433-121121/12 / 0321R/776/00001/2 от «23» июля 2012 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования № 433-121121/12 / 0321R/776/00001/2 от «23» июля 2012 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Состраховщиками и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (далее – РОО) Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1 тел/факс: (495) 662-74-25, (499) 267-87-18
СОСТРАХОВЩИКИ:	1. ОSAO «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г. эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2) 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
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Сушков Сергей Леонидович Паспортные данные: 7004 №639900 выдан Привокзальным РОВД г. Тулы 03.12.2004
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Состраховщиком 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных РОО, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2013 года по «30» июня 2014 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение, так и до Периода страхования
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	Лимит ответственности Состраховщиков по Договору в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 300 000 (Триста тысяч) . В соответствии с условиями Договора страхования.

СОСТРАХОВЩИК 1:
ОСАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:

(Начальник Отдела страхования и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 1105948-3/12 от 30.01.12 г.
На основании Доверенности № 3849/12 от 23 июля 2012 г. от Состраховщика 2
ОАО «АльфаСтрахование»)



СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

 **ВНЕШЭКОНОМСТРАХ**

ЛИЦЕНЗИЯ С № 327977 и П №3279 77 от 29.03.2006 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 020022/14 СО

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выдан: **Сушкову Сергею Леонидовичу**, паспорт 70 04 № 639900, выдан 03.12.2004 г. Привокзальным РОВД г. Тулы, проживающему по адресу: 300028, г. Тула, ул. Седова, 16, 37, телефон: тел. 8-910-946-07-57, д. 26-81-12.

в том, что в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» ОАО СК «ВНЕШЭКОНОМСТРАХ» с ним заключен договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является факт:

- причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;
- причинения имущественного вреда (ущерба) третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном Страхователем.

Объектами оценки являются: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущества определенного вида (движимого или недвижимого, в том числе предприятия); права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельных вещей из состава имущества; права требования, обязательства (долгов); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте, в том числе: нематериальные активы; интеллектуальная собственность; бизнес и его составляющие.

Страховая сумма: **5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей.**
Франшиза: 1 % от страховой суммы по каждому страховому случаю.
Страховая премия : **5000 руб. (Пять тысяч) рублей.**

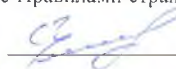
Вносится единовременным платежом на р/с Страховщика до 05 мая 2014 г.

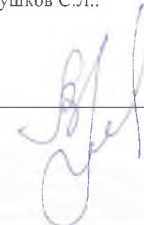
Договор вступает в силу «30» апреля 2014 г. и оканчивается «29» апреля 2015 г.

Особые условия: Иск по требованиям, вытекающим из настоящего договора, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации может быть предъявлен Страховщику в течение трех лет.

Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил «30» апреля 2014 г.

Страхователь  Сушков С.Л.

Страховщик
Директор филиала
ОАО СК «Внешэкономстрах» г. Тула  В.И. Липкович
М.П.  г. Тула
«30» апреля 2014 г.

119180, Москва, ул. Большая Полянка, дом 9, стр. 6.
Тел: +7 (495) 626-44-96 www.ves-in.ru E-mail: post@ves-in.ru