

**Независимый оценщик
Сергин Андрей Владимирович**

Телефон: 8 (911) 521-2222
e-mail: ocenka.sergin@yandex.ru



Отчет № Н-25/2022

об определении рыночной стоимости нежилого помещения, кадастровый номер 77:01:0003011:3282, площадью 189,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13 .

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ ОТ 22.03.2022 Г.
ДАТА ОЦЕНКИ:	22.03.2022 Г.
СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ:	22.03.2022 Г. – 25.03.2022 Г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:	25.03.2022 Г.
ЦЕЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА:	ООО «ЦЕНТР ПРАВА»
ИСПОЛНИТЕЛЬ ОТЧЕТА:	ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК СЕРГИН АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Вологда - 2022 г.



Независимый оценщик Сергин Андрей Владимирович
Телефон: 8 (911) 521-2222, Электронная почта: ocenka.sergin@yandex.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Александр Михайлович!

На основании Договора на проведение оценки от 22.03.2022г. Вам оказаны услуги по оценке рыночной стоимости нежилого помещения, кадастровый номер 77:01:0003011:3282, площадью 189,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13 .

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 22.03.2022 года.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер 77:01:0003011:3282, площадью 189,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13 . по состоянию на дату оценки, составляет:

21 640 000 (Двадцать один миллион шестьсот сорок тысяч) рублей

Рыночная стоимость рассчитана в соответствии с Федеральным Законом РФ №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Утверждены Приказами Минэкономразвития от 20.05.2015г.), федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

В процессе проведения настоящей оценки нам была предоставлена вся необходимая информация. Мы полагались на эти данные без их проверки и подтверждения. Как часть настоящего исследования, мы не проводили проверки, обзора и пересчета этих данных. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации.

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Без письменного согласия Оценщика настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в нем.

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.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Независимый оценщик



А.В.Сергин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	7
1.6. Перечень терминов и условных обозначений	8
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости	9
1.8. Основные этапы процесса оценки	9
1.9. Заявление о соответствии	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	11
2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	11
2.3. Имущественные права на оцениваемые объекты недвижимости	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. Социально-экономическая обстановка в Российской Федерации	16
3.2. Социально-экономическое положение г. Москвы	17
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	18
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.	19
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	24
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	25
3.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	26
3.8. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	30
3.9. Анализ наиболее эффективного использования	31
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) ОЦЕНКИ	32
4.1. Общее описание подходов к оценке рыночной стоимости	32
4.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	34
4.2.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	34
4.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж	34
4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	39
4.3.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	39
4.3.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	39
4.3.3. Расчет рыночной стоимости доходным подходом	39
4.3.3.1. Определение потенциального валового дохода	40
4.3.3.2. Расчет рыночной арендной ставки	40
4.3.3.3. Определение действительного валового дохода	43
4.3.3.4. Расчет чистого операционного дохода	44
4.3.3.5. Расчет ставки капитализации	44
4.3.3.6. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	44
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	46
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	50
8. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	50
Приложение №1. Фотоматериалы	51
Приложение №2. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	52
Приложение №3. Копии материалов по объектам-аналогам	54
Приложение №4. Копии документов Исполнителя и Оценщиков	60

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание			
Номер Отчета об оценке	Отчет № Н-25/2022			
Основание оценки	Договор на проведение оценки от 22.03.2022г.			
Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003011:3282, площадью 189,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13			
Права, учитываемые при оценке/ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): В соответствии с техническим заданием ограничения (обременения) не учитываются.			
Вид определяемой стоимости	Рыночная			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации имущества в рамках дела о банкротстве. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению.			
Дата оценки	22.03.2022 г.			
Дата осмотра	Осмотр объекта оценки не проводился по согласованию с Заказчиком			
Срок проведения оценки	22.03.2022 г. – 25.03.2022 г.			
Дата составления Отчета	25.03.2022 г.			
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не использовались			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания услуг; Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, округленно, руб.:				
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Вес подхода			Согласованная рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Вес подхода	0%	55%	45%	
Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003011:3282, площадью 189,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13	обоснованно не применялся	21 177 000	22 190 000	21 640 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС:				21 640 000

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом округлений и допущений составила:

21 640 000 (Двадцать один миллион шестьсот сорок тысяч) рублей

С уважением,
Независимый оценщик



А.В.Сергин

1.2. Задание на оценку

На основании Договора на проведение оценки от 22.03.2022 г., Исполнителем оказаны услуги по оценке объекта недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Таблица 2. Задание на оценку

Параметры	Описание, значения
Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003011:3282, площадью 189,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации имущества в рамках дела о банкротстве. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	22.03.2022 г.
Дата осмотра	Осмотр объекта оценки не проводился по согласованию с Заказчиком
Срок проведения оценки	22.03.2022 г. – 25.03.2022 г.
Дата составления Отчета	25.03.2022 г.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не использовались
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	См. п. 1.4
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003011:3282, площадью 189,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13	
Адрес	г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13
Тип объекта	Нежилые помещения
Назначение	ПСН (торгово-офисное)
Общая площадь помещения, кв. м	189,4
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Право собственности. ООО Научно-производственное предприятие «Парос Тал» (105005, Москва, пер. Бригадирский, д. 1/13, ИНН 7701265978, ОГРН 1037700077271)
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы В соответствии с техническим заданием ограничения (обременения) не учитываются.
Внутреннее состояние помещений объекта	Не требует ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Используется по назначению
Коммуникации	Есть (центральные)
Кадастровый номер	77:01:0003011:3282
Кадастровая стоимость, руб.	16 224 562,73

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», действующей редакции. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от «20» мая 2015 года за №№297, 298, 299 и от «25» сентября 2014 года №611).

В ходе работы применялись следующие стандарты:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
- Стандарты СРО ФСО (Саморегулируемая организация оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков»)

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

Использование стандартов ФСО вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение Стандартов СРО ФСО обязательно к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение Стандартов СРО ФСО обусловлено тем, что Стандарты оценки СРО ФСО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.

2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

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

5. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не проводилась.

6. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленной Заказчиком информацией и документами.

7. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.

8. Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

9. Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

10. Так как оценка проводится на ретроспективную дату, то Оценщиком могут использоваться объекты-аналоги, выставленные на продажу после даты оценки, т.к. в соответствии с п.8 ФСО №1: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

11. Осмотр оцениваемого объекта по согласованию с Заказчиком не производился, Заказчик не смог предоставить доступ к объекту. Состояние объекта оценки принималось оценщиком на основании информации, предоставленной Заказчиком. Предполагается, что с момента получения последней информации по объекту оценки, не произошло событий, которые могли бы существенно изменить физическое и техническое состояние объекта оценки на дату оценки.

12. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством, отдельными договорами и контрактом.

13. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

15. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

16. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

17. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

18. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

19. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

20. Итоговая величина рыночной стоимости определяется без суждений о возможных границах интервала рыночной стоимости.

21. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Права»
Юридический адрес	160002, Вологодская обл., г. Вологда, ул. Кирпичная, д. 28, помещение 8
ИНН/КПП	ИНН: 3525359490, КПП: 352501001
ОГРН	1153525035410 от 27.10.2015
Банковские реквизиты	р/счет 40702810012000013658, в Вологодском отделении № 8638 ПАО Сбербанк г. Вологда, к/счет 30101810900000000644, БИК 041909644
Руководитель	Ликвидатор Корзников Александр Михайлович

Таблица 4. Сведения об оценщике (исполнителе)

Организационно-правовая форма и наименование	Оценщик, занимающийся частной практикой Сергин Андрей Владимирович ИНН 352504472091 Уведомление о постановке на учет в налоговом органе № 573916497 от 02.10.2020 г. Паспорт серии 19 01 № 360533, выдан 16.01.2002 г. УВД города Вологды. СНИЛС № 078-335-524-87 Оценщик I категории.
Почтовый адрес оценщика	160000, г. Вологда, ул. Герцена, д.14, кв.72
Банковские реквизиты	Р/с № 40802810900000511388 АО "ТИНЬКОФФ БАНК", БИК 044525974, К/с № 30101810145250000974
Электронная почта:	ocenka.sergin@yandex.ru
Контактный телефон:	8-911-521-22-22
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Член СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (№ по реестру 379 от 30.12.2016 г.). Адрес местонахождения СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков»: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10 оф. 70.
Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО	Свидетельство о членстве в СРО от 06.03.2022, Выписка из реестра членов СРО от 09.03.2022.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование высшее, Экономист (диплом БВС 0725954 от 07 июня 2000 г. Вологодского государственного технического университета) Юрист (диплом ВСВ 1086044 от 21 мая 2005 г. Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московская государственная юридическая академия») Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров АПК, г. Вологда, ПП № 899336, от 24 декабря 2005г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 922/2102163105 от 15.12.2021 г., выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 23.12.2021 по 23.12.2022 г.
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 027571-1 от 10.08.2021г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" № 027572-1 от 10.08.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.09.2014 г.

Таблица 5. Сведения о независимости

Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Сергин Андрей Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Сергин Андрей Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Сергин Андрей Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
-----------------------------------	---

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

1.6. Перечень терминов и условных обозначений

В настоящем Отчете применены следующие термины с соответствующими определениями:

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация – юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Обременение – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Задача (назначение) оценки – предполагаемое использование результатов оценки и связанные этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Подход затратный – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Подход сравнительный – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами

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

Подход доходный – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

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

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

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

Недвижимость (недвижимое имущество) – Земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Земельный участок – часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами.

Улучшения земельного участка (улучшения) – здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньше типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24_19 ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

1.8. Основные этапы процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Таблица 6. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Право собственности. ООО Научно-производственное предприятие «Парос Тал» (105005, Москва, пер. Бригадирский, д. 1/13, ИНН 7701265978, ОГРН 1037700077271)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Документы, предоставленные Заказчиком (см. Приложение 2)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	В соответствии с Техническим заданием на оценку обременения не учитываются	Проведено

1.9. Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен независимым оценщиком Сергиным Андреем Владимировичем. Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- Оценщик, выполнивший оценку объектов оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки;
- Квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении отчета об оценке, соответствует профессиональным критериям саморегулируемых организаций оценщиков, членом которой является оценщик;
- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- Оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в чью-либо пользу;
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Сведения, указанные в настоящем отчете являются конфиденциальными для оценщика и для пользователя отчета;
- Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на информацию указанную в настоящем отчете.
- Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных стандартов оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения приведен ниже.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

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

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из ЕГРН от 18.01.2022г.

Перечень источников внешней информации:

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>);

2. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.

3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ);

4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

5. Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов:

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).

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

3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

6. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика местоположения объекта недвижимости

Оцениваемый объект расположен по адресу: Г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13

Местоположение объекта недвижимости

Объектом оценки выступает рыночная стоимость нежилых помещений, кадастровый номер 77:01:0003011:3282, площадью 189,4 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13 .

Общая характеристика месторасположения

Краткая характеристика г. Москвы¹

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 630 289 чел., самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта. С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Географическое положение

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км²^[1], примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД)

Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>

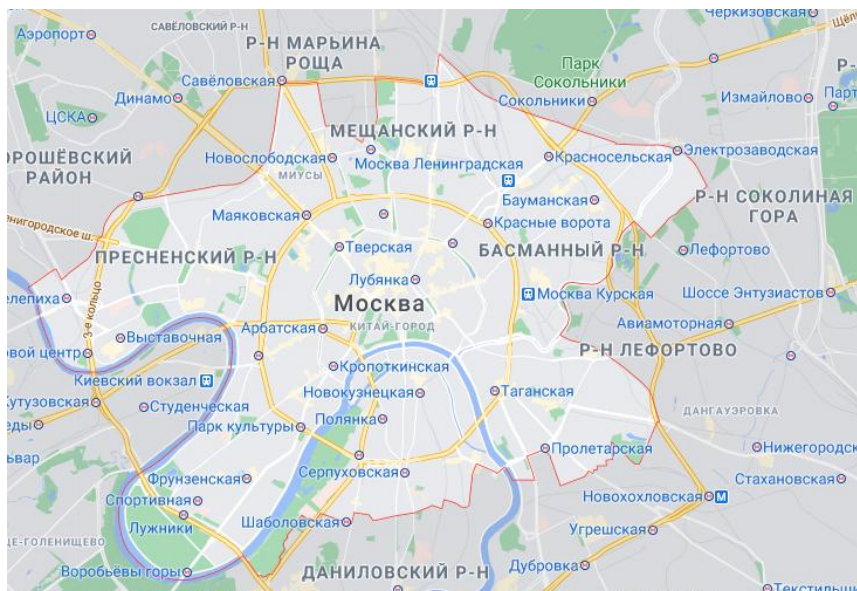
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Басманный район Центрального административного округа²

Объект расположен в Басманном районе Центрального административного округа города Москвы.



Центральный административный округ

Территория – 66,2 кв.км.

Численность постоянного населения на 01.01.2020 г. – 783 886 человек.

Центральный административный округ

Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за

исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Басманный район

Территория – 836,8 га

Численность постоянного населения на 01.01.2020 г. – 110 897 человек

Басманный район занимает особое место среди районов Москвы, и имеет ряд собственных, только ему характерных черт, присущих самобытной территории в сердце большого города. История его возникновения и развития — это история русской науки, культуры и искусства.

На территории района сохранилось немало памятников архитектуры и просто ценных зданий исторической застройки, однако большинство из них требует немедленной реставрации из-за своего естественного износа.

Промышленные предприятия Басманного района тесно срослись с селитебной территорией, и часть из них, к сожалению, не имеет требуемых санитарно-защитных зон.

На территории района протекает река Яуза и её притоки — Ольховка, Чечера и Черногрязка.

Граница района

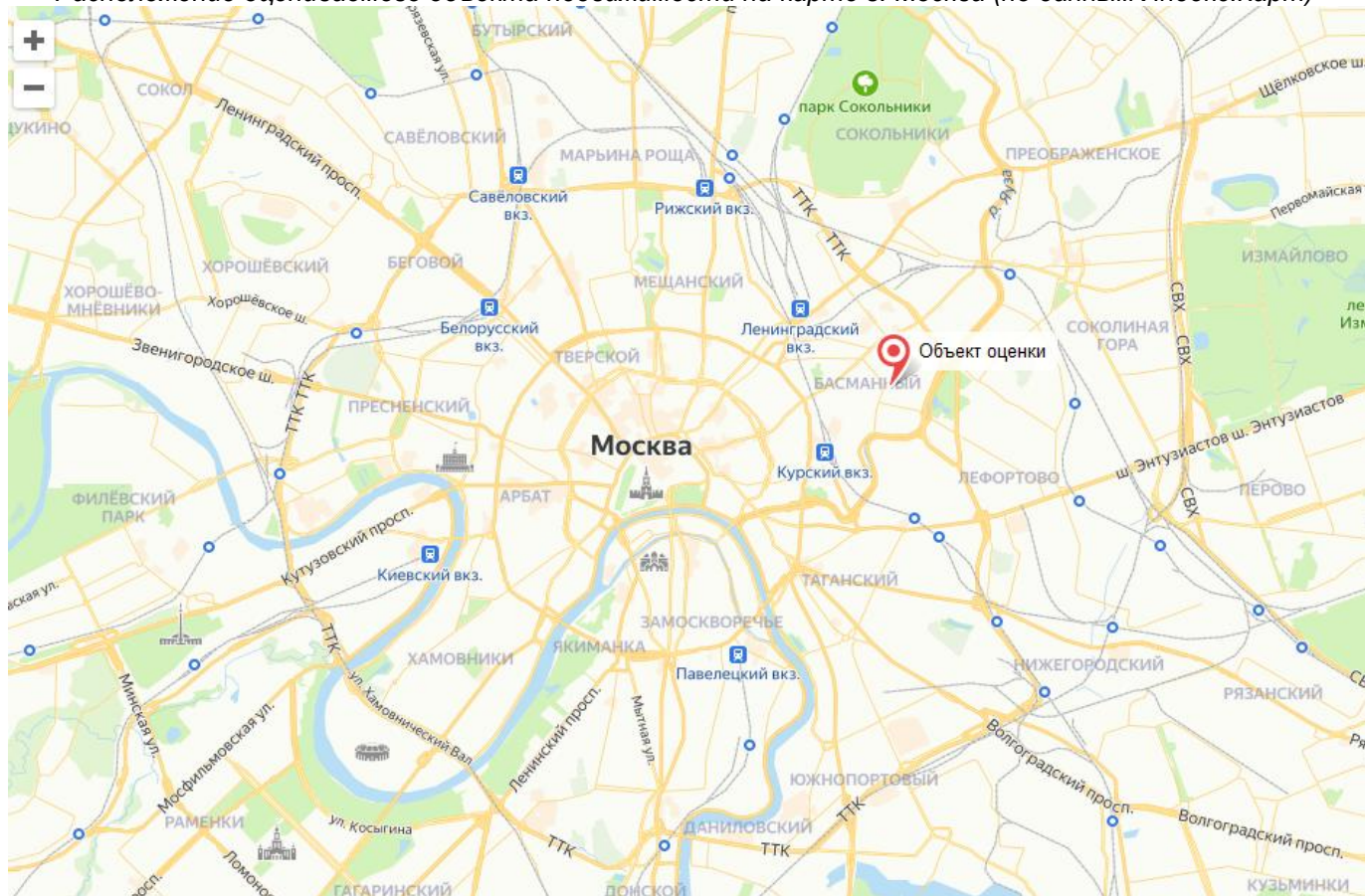
Граница Басманного района проходит: по оси Лубянского проезда, далее по осям: Мясницкой улицы, Мясницкого проезда, далее, пересекая площадь Красные Ворота, по осям: Новой Басманной улицы, 1-го Басманного переулка, Ольховской улицы, проезда вдоль юго-западной границы эстакады, далее, пересекая эстакаду, по оси Новой Переведеновской улицы, северо-западным границам владений № 28 по Новой Переведеновской улицы, южной и юго-западной границам полосы отвода Рязанского направления Московской железной дороги (МЖД), осям: улицы Госпитальный вал и Госпитальной улицы, оси русла реки Яузы, оси Курского направления МЖД, осям: Большого Полуярославского и 3-го Сыромятнического переулков, Верхней Сыромятнической улицы, далее, пересекая улицу Земляной вал, по осям: улицы Воронцово поле, Подколольного переулка, улицы Солянки, Солянского проезда до Лубянского проезда.

Соседние районы

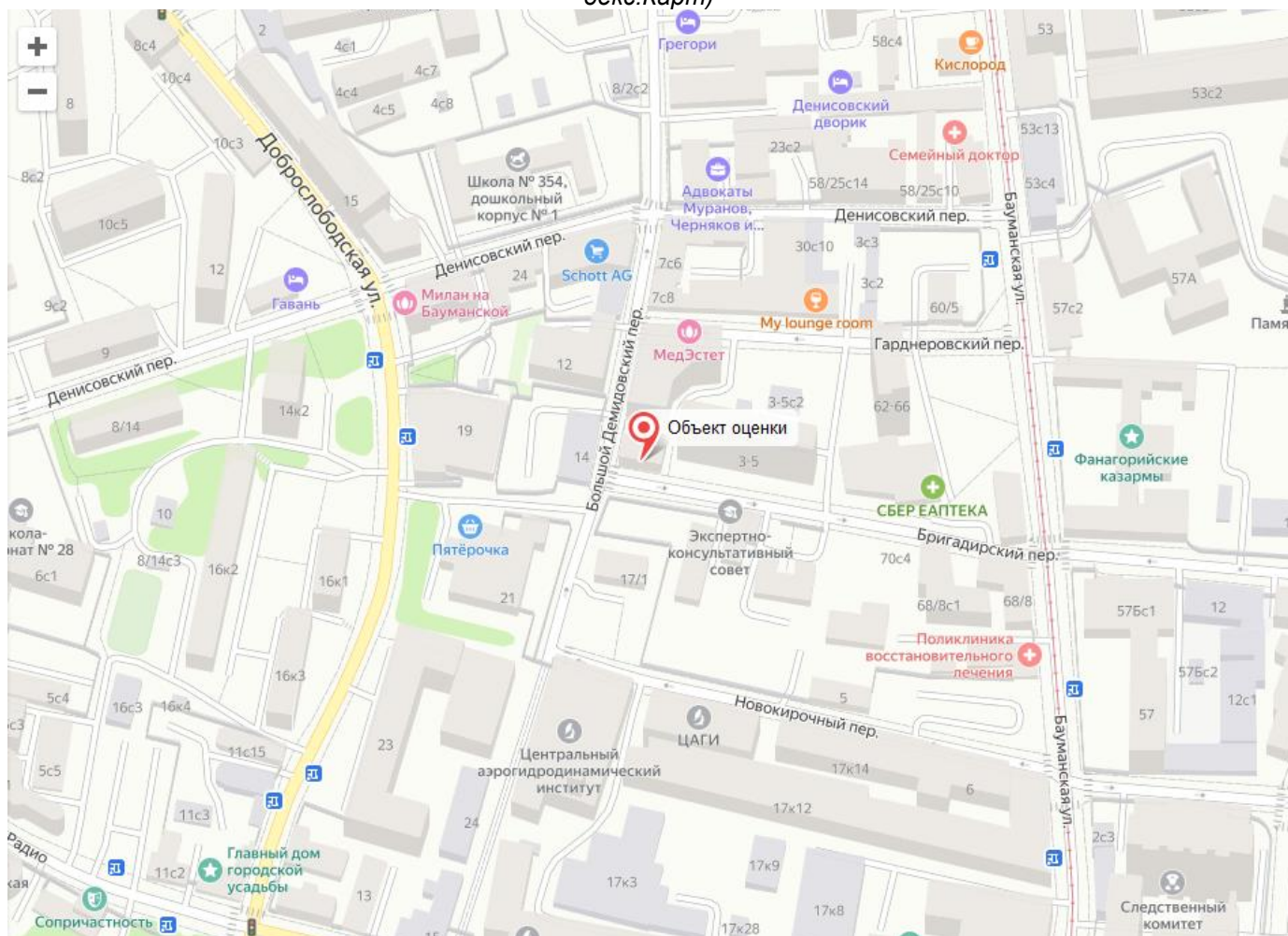
Районы Москвы имеющие общую границу с Басманным районом: Красносельский, Лефортово (ЮВАО), Мещанский, Соколиная гора (ВАО), Сокольники (ВАО), Таганский и Тверской.

² Источник: <https://cao.mos.ru/>

Расположение оцениваемого объекта недвижимости на карте г. Москва (по данным Яндекс.Карт)



Расположение оцениваемого объекта недвижимости на фрагменте карты г. Москва (по данным Яндекс.Карт)



³ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета.

 Помещение Дата обновления информации: 26.12.2021		Этаж 0	
Общая информация		Сведения о кадастровой стоимости	
Вид объекта недвижимости	Помещение	Кадастровая стоимость (руб)	16224562.73
Статус объекта	Актуально	Дата определения	01.01.2021
Кадастровый номер	77:01:0003011:3282	Дата внесения	26.12.2021
Дата присвоения кадастрового номера	17.02.2014	Ранее присвоенные номера	
Форма собственности	Частная	Условный номер	29073
Характеристики объекта		Инвентарный номер	1073/4
Адрес (местоположение)	г.Москва, пер.Бригадирский, д.1/13	Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Площадь, кв.м	189.4	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77:01:0003011:3282-77/051/2022-6 от 18.01.2022
Назначение	Нежилое		

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены

Информация о текущем использовании объекта оценки

Изучая предоставленные Заказчиком документы и сделанные фотографии, можно определить, что оцениваемое имущество – это нежилые помещения бара, расположенные в подвале нежилого здания, общей площадью 189,4 кв.м. Объект оценки в настоящее время используется по назначению.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Анализ обременений объекта оценки

В ходе анализа информации, предоставленной Заказчиком, не выявлены обременения объекта. На основании Технического задания на оценку, а также учитывая предполагаемое использование результатов оценки, расчет производится без учета ограничений/обременений.

2.3. Имущественные права на оцениваемые объекты недвижимости

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки представляет собой: нежилые помещения, адрес (местонахождение объекта): г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13

ГК РФ Статья 209. Содержание права собственности

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управленному). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управленному, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Право собственности на оцениваемые объекты недвижимости подтверждается документами, предоставленными Заказчиком (см. Приложение 2).

Данные о правообладателе объекта оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 8.

Организационно-правовая форма и наименование	ООО Научно-производственное предприятие «Парос Тал»
Юридический адрес	105005, Москва, пер. Бригадирский, д. 1/13
ИНН/КПП	7701265978 / 770101001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1037700077271 от 28 января 2003 г.

Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на объект оценки в Техническое задание на оценку не входила и поэтому не проводилась.

В настоящем отчете производится оценка рыночной стоимости прав собственности на оцениваемый объект недвижимости.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Социально-экономическая обстановка в Российской Федерации⁴

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. В помесечном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA1 (0,84% м/м SA1 месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее).

При этом монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в декабре по отношению к предыдущему месяцу снизилась до 0,31% м/м с 1,01% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора – до 0,33% м/м SA1 после 0,95% м/м SA1 месяцем ранее. Годовая динамика монетарной инфляции в декабре сохранилась на уровне прошлого месяца (7,1%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП ¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6

⁴ <https://www.economy.gov.ru/>

Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России.² 9 месяцев 2021 г.³ 11 месяцев 2021 г.

3.2. Социально-экономическое положение г. Москвы⁵

Предварительная оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2021 года составила 12 636,3 тыс. человек.

Миграционный прирост в январе-ноябре 2021 года – 12 425 человек. (Справочно: январь-ноябрь 2020 года миграционное снижение – 8 030 человек)

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за октябрь-декабрь 2021 г. составила 7341,0 тыс. человек, в их числе 7173,6 тыс. человек или 97,7% были заняты в экономике и 167,4 тыс. человек (2,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу декабря 2021 г. составила 51697 человек, из них 36521 человек имели статус безработного, из них 24637 человек получали пособие по безработице.

На конец декабря 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы.

В декабре 2021 г. признано безработными 7100 человека (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 6648 человек или в 1,9 раз). Численность трудоустроенных безработных в декабре 2021г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 6703 человека и составила 3514 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-декабре 2021 г. по сравнению с январем-декабрём 2020 г. составил 136,6%, с ноябрём 2021 г. – 132,5%.

В декабре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,8%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,01%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2022 год постановлением Правительства Москвы от 12 октября 2021 г. № 1597-ПП, составила в расчёте на душу населения – 18 714 рублей, для трудоспособного населения – 21 371 рубль, для пенсионеров – 14 009 рублей, для детей – 16 174 рубля.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022-2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2022 г. – 21 371 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за ноябрь 2021г., по оперативным данным составила 104877,2 рублей и увеличилась по сравнению с ноябрем 2020 г. на 9,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 г. составила 102,9% к уровню ноября 2020 г.

На 1 января 2022 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 937477 единиц.

⁵ <https://mtuf.ru/upload/iblock/4f1/4f1b0866200dbcd6bcd0e8a7a3e9de56.pdf>

По состоянию на 1 декабря 2021 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 6159,8 млрд. рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 2898,6 млрд. рублей прибыли).

На 1 декабря 2021 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 65413,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 1184,1 млрд. рублей или 1,8% от общей суммы задолженности (на 1 декабря 2020 г. – 3,4 %, на 1 ноября 2021 года – 1,9%).

Кредиторская задолженность на 1 декабря 2021 г. составила 28634,8 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1066,4 млрд. рублей или 3,7% (на 1 декабря 2020 г. – 7,2%, на 1 ноября 2021 г. – 4,0 %).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2021 г. составила 28116,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 1005,7 млрд. рублей или 3,6% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 декабря 2020 г. – 3,9 %, на 1 ноября 2021 г. – 3,7%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2022 г. составила 8,1 млн. рублей.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 января 2022 г. отсутствовала.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка;

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Классификация объектов коммерческой недвижимости принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, и представлена далее.

В справочнике приведено четыре группы объектов:

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости, в том числе:
 - Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются, или могут быть размещены офисы категорий С и D.
 - Объекты уличной торговли, кафе, фитнес центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.д.
 - Здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п, а так же встроенные помещения, переоборудованные из квартир
 - Магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а так же отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В), в том числе:
 - Высококласные бизнес центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а так же офисные помещения расположенные в них.
- В данную подгруппу обычно относятся объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококласная торговая недвижимость, в том числе:
 - Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них.
 - В данную подгруппу обычно относятся объекты, построенные после 2000 года.
3. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного бизнеса, в том числе:
 - Городские отели – отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
 - Загородные отели – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги.
 - Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
 - Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
 - Объекты общественного питания – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
 - Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Вывод: Согласно приведенной выше классификации, а также на основании данных предоставленных Заказчиком, изучения предоставленных документов (выписка из ЕГРН), изучения местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к объектам коммерческой недвижимости (недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса) и представляет собой помещения бара.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими процедурами, низкой ликвидностью.

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов.

Традиционно в России недвижимость делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу. Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилья, вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, с другой стороны, имеются обыкновенные потребности населения в улучшении жилищных условий.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- **экономическим ростом или ожиданиями такого роста.** Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;
- **финансовыми возможностями** для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;
- **взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.** Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

Российский рынок недвижимости в настоящее время (по функциональному назначению объектов) освоил, в основном, торгово-офисную, производственную складскую и жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости как средства удовлетворения потребностей существенным отличительным признаком является фактор местоположения, который имеет первостепенное, часто решающее значение, поскольку определяет наибольшую полезность конкретного объекта недвижимости. Предпочтение по ликвидности, при прочих равных потребительских свойствах отдается дому, расположенному ближе к центру, чем находящемуся на окраине, хотя цена его и выше. Таким образом, ценность объектов недвижимости определяется ценностью их местоположения. Для оценки жилого дома важна его приближенность к остановкам, для торговых центров и арендаторов торговой площади – наличие максимального количества платежеспособных посетителей. Поэтому к выбору местоположения магазина, торгующего элитными товарами или реализующего фруктовую и овощную продукцию, подходят по-разному: очевидно, что в первом случае не лучшим решением является промзона или рабочий район. При выборе офисных центров предпочтение отдается помещениям, расположенным ближе к деловому центру города, где размещены центральные банки, государственные учреждения, ведущие фирмы.

Рынок недвижимости г. Москва⁶

Офисы: под девизом built-to-suit Предложение и спрос

В конце уходящего года офисный рынок чувствует себя уверенно. Ожидается, что объем ввода офисных площадей составит 700–720 тыс. кв. м. Для сравнения: в прошлом году этот показатель был в три раза меньше — 224,4 тыс. кв. м (по данным Knight Frank).

И все-таки рост нового предложения, увы, не сделает бизнес-центры намного доступнее для арендаторов: значительная доля новых офисов (от 15 до 30%) либо строится под конкретные компании, либо договоры аренды на них подписаны уже на этапе строительства, комментирует Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE. Офисные площади по-прежнему остаются дефицитным товаром.

Как рассказывают в Knight Frank, значительной части новых бизнес-центров вообще не пришлось заниматься поиском арендаторов: здания были возведены под нужды определенных компаний. Среди таких объектов — «Ростех-Сити», «Сбербанк-Сити» и «Два капитана». По подсчетам Полины Афанасьевой, аналитика Cushman & Wakefield, более 70% офисов в уходящем году было построено под заказчика, поэтому можно сказать, что офисный рынок в 2021 году работал под девизом built-to-suit.

Эксперты отмечают, что на офисном рынке сохраняется тенденция к переносу сроков ввода. «Виноват» в этом административный фактор: сроки ввода объекта нередко тормозятся долгой процедурой согласования и получения разрешительной документации.

Уходящий год продемонстрировал высокую активность арендаторов: многие компании, преодолев сложности первого года пандемии, продолжали развиваться, расширяли штат и старались арендовать офисы в наиболее востребованных локациях.

Наибольшим спросом традиционно пользуются офисы в пределах Садового кольца. По прогнозам Knight Frank, уровень чистого поглощения по итогам 2021-го способен составить 840–860 тыс. кв. м. Это не только более чем в три раза превысит результат прошлого года (262,1 тыс. кв. м), но и значительно опережает показатели допандемийных 2018–2019 годов (604 тыс. и 719 тыс. кв. м соответственно).

Как полагают аналитики компании JLL, по итогам 2021 года можно будет утверждать, что рынок вышел на допандемийный уровень.

В компании Colliers подчеркивают, что в период пандемии появился интерес арендаторов к сервисным офисам. Как показал опыт уходящего года, такое качество, как гибкость, ценится не только в переговорах, но и в организации рабочего пространства.

Весомым фактором для арендаторов коворкингов служит и тот факт, что резидентам не приходится тратить на ремонт и отделку помещения. «Сейчас многие компании не знают, что будет завтра — новая волна пандемии или очередная самоизоляция. Поэтому возможность гибкого входа и выхода из арендных отношений дает импульс развитию коворкингов, — поясняет Евгений Шевкун, управляющий партнер строительной

⁶ <https://vologda.cian.ru/stati-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-so-sderzhannym-optimizmom-smotrit-v-2022-j-322679/>

компании Keyfor. — Если раньше планы по развитию у компаний были долгосрочные, то теперь горизонт планирования сократился до одного года — трех лет. В случаях, когда сотрудников надо либо быстро вернуть в офис, либо, наоборот, перевести их на удаленную работу, гибкий формат — также удобное решение».

Тренды:

- Увеличился ввод офисных площадей (почти в три раза по сравнению с прошлым годом);
- арендаторы активны, спрос на офисы восстановился, уровень вакантных площадей снижается;
- договоры с будущими арендаторами подписываются заранее, до ввода объекта в эксплуатацию;
- растет доля объектов built-to-suit — увеличивается спрос на BTS-проекты;
- пользуются спросом сервисные офисы и гибкие рабочие пространства.

Вакантность

Благодаря высокому спросу на офисы свободных площадей на офисном рынке становится все меньше. По данным Cushman & Wakefield, доля свободных площадей по состоянию на декабрь — 8,6%, это меньше аналогичного показателя прошлого года на 1,5%.

Впрочем, считает Полина Афанасьева, к концу года уровень вакантных площадей за счет ввода новых объектов может подрасти до 8,8%. В Knight Frank прогнозируют, что в бизнес-центрах класса А уровень свободных площадей повысится до 9,4–9,6%.

Компаниям, планирующим переехать в бизнес-центр класса В, найти подходящий офис будет еще труднее: уровень вакантных площадей здесь всего 5,1–5,3%.

Динамика вакантности



По данным Knight Frank Research, 2021

Ставки аренды

Ставки аренды в 2021 году вели себя вполне предсказуемо: в офисах, расположенных ближе к центру столицы, цены выросли, в «замкадных» бизнес-центрах — снизились. Как подсчитали аналитики Knight Frank, средневзвешенная ставка в классе А в бизнес-центрах внутри МКАД выросла на 11% — до 32,7 тыс. рублей за 1 кв. м в год. А вот в БЦ, расположенных за МКАД, средневзвешенная ставка снизилась на 6% и к концу 2021-го составила 14,3 тыс. рублей за 1 кв. м в год.

Средневзвешенная ставка на площади класса В, по оценкам CBRE, составила 17 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Диапазон запрашиваемых ставок аренды на помещения класса В в пределах ТТК варьируется от 13 до 40 тыс. рублей за 1 кв. м в год, от 6 до 25 тыс. рублей за «квадрат» в год — за пределами ТТК.

Прогнозы на 2022 год

1. В 2022-м девелоперы планируют вывести на рынок более 800 тыс. кв. м офисов, а еще через год ввод новых БЦ может приблизиться к 1 млн кв. м (JLL).
2. Уровень вакантных площадей вырастет до 9,5–10% — за счет менее активного спроса и ввода в эксплуатацию крупных БЦ (Cushman & Wakefield).
3. Ставки аренды вырастут минимум на 10%. Максимальные ценники мы увидим в новых БЦ в сформировавшихся деловых районах (CBRE).
4. Дополнительным фактором для увеличения ставок будет рост стоимости строительства (Knight Frank).
5. В общем объеме новых офисов будет расти доля проектов built-to-suit.

Торговые центры: продавать и развлекать

Предложение и спрос

Участники рынка торговой недвижимости провожают уходящий год без сожаления: он не был для них удачным. Из-за локдауна и торговым центрам, и стрит-ритейлу не один день пришлось скучать без посетителей. Сохранить арендаторов и избежать риска увеличения вакантных площадей удавалось только тем собственникам, которые были готовы идти на диалог с арендаторами и предоставлять им временные льготы.

Трафик в ТРЦ в 2021 году оставался низким, но, как отмечает Надежда Цветкова, директор, руководитель направления аренды торговых помещений CBRE, по сравнению с прошлым годом наблюдалась более высокая конверсия: если человек пришел в торговый центр, он обязательно совершал хотя бы одну покупку.

По данным Knight Frank, общий объем предложения в Москве по итогам года может достигнуть 7,2 млн кв. м арендопригодной площади. Правда, при условии, что все заявленные к вводу проекты (353,2 тыс. кв. м GLA) будут сданы вовремя.

На середину декабря 2021 года, по оценкам Colliers, объем ввода новых торговых площадей в качественных ТЦ Москвы составил 281 тыс. кв. м, что на 28% меньше показателя 2020-го. До конца года ожидается открытие ТРЦ «Павелецкая Плаза», торговой галереи в ТРЦ «Город Косино», ТРЦ «Небо» и Vnukovo Premium Outlet. Вместе с тем из запланированного к вводу в 2021-м объема нового предложения почти 42% было перенесено на 2022–2023 годы.

Тренды:

- низкий трафик в ТРЦ (CBRE);
- рост свободных площадей в ТРЦ, ротация арендаторов (Cushman & Wakefield);
- стратегия ТРЦ — удерживать арендаторов (Knight Frank); большинство новых объектов — торговые центры малого формата (10–30 тыс. кв. м GLA) (Knight Frank);
- переход части розницы в онлайн (CBRE);
- торговый центр воспринимается не столько как место для шопинга, сколько как досуговый центр — растет доля культурно-образовательных и спортивных функций в составе ТЦ (Knight Frank);
- открытие торговых центров в рамках ТПУ, куда администрация столицы привлекает инвесторов через торги (Knight Frank);
- временный отток арендаторов стрит-ритейла с центральных улиц (Colliers).

По мнению Надежды Цветковой, спровоцированный пандемией переход части розницы в онлайн не превратился в реальную угрозу для торговых центров. Посещение магазинов ведущих брендов остается важным для покупателя. Вместе с тем он не хочет воспринимать торговый центр только как набор магазинов «в ассортименте» — люди приходят сюда, чтобы отдохнуть, провести время с семьей. Поэтому ТРЦ все большее внимание уделяют зонам отдыха и развлечений, детских игровых зон, увеличивают среди арендаторов количество кафе и ресторанов.

«Для торговых центров жизнеспособной моделью для сохранения уровня заполняемости становится усиление развлекательно-ресторанной инфраструктуры, но это влечет за собой потерю арендных ставок и затраты на реконцепцию», — напоминает Наталья Круглова, руководитель департамента продаж, советник генерального директора «Российского аукционного дома».

Как рассказали в Knight Frank, в уходящем году незначительно увеличилась активность со стороны новых международных торговых операторов: на российский рынок вышло 14 новых брендов, что чуть выше показателя 2020-го (13 брендов).

Вакантность

В течение 2021 года в торговых центрах отмечалась ротация арендаторов и увеличение доли свободных площадей. Как отмечает Евгения Сафонова, аналитик Cushman & Wakefield, за год доля свободных площадей в ТЦ Москвы выросла с 8,5 до 10%.

По оценкам Colliers, к концу года вакантность может вырасти с вводом в эксплуатацию ТРЦ, анонсированных на декабрь 2021-го, и достигнет примерно 11,5%. Если в топовых ТРЦ уровень свободных площадей не превышает 5%, в стабильно работающих ТЦ, введенных за последние 5–10 лет, уровень вакантных площадей колеблется в диапазоне 10–20%.

А вот новые объекты, как правило, открываются почти наполовину пустыми. Арендаторы приходят в них в течение одного–двух лет после открытия ТЦ.

Ставки аренды

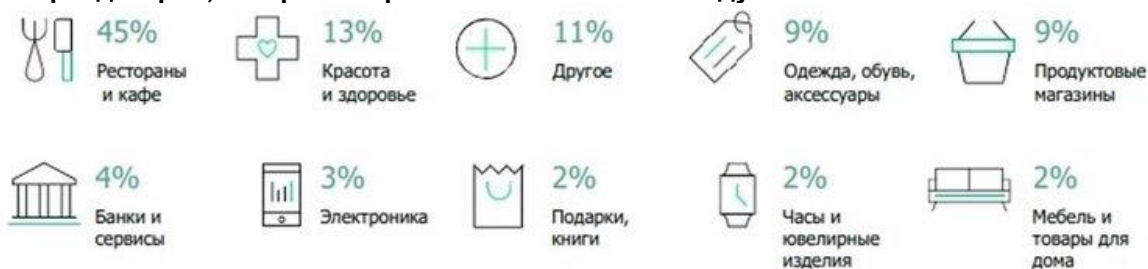
По итогам 2021 года средние ставки аренды не показали выраженного роста. По данным CBRE, ставки аренды в топовых торговых центрах составляют около 200 тыс. рублей за 1 кв. м в год, при этом в части из этих ТРЦ ставки аренды в евро.

В ключевых моллах ставка аренды почти достигла допандемийного уровня — 83 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Как уточняют эксперты, темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню будут зависеть от восстановления посещаемости в ТЦ. Скорее всего, это произойдет не ранее 2023 года.

Стрит-ритейл

Совокупный объем площадей формата стрит-ритейл в Москве, по данным Knight Frank, сегодня составляет 792,4 тыс. кв. м, средний размер помещений — 166,3 кв. м. На центральных коридорах Москвы увеличилось количество международных брендов. Если в 2019–2020 годах на рынок столицы выходило всего по одному–двум брендам, в уходящем году свои магазины открыли уже шесть международных ритейлеров.

Профили арендаторов, которые открыли магазины в 2021 году



По данным CBRE

Евгения Мельникова, директор департамента инвестиционных сделок Point Estate, указывает, что в 2021 году на 10–20% выросла стоимость 1 кв. м помещений под стрит-ритейл в новых жилых комплексах. Цены на торговую недвижимость на вторичном рынке практически не изменились (в среднем по рынку рост составил не более 5%), но увеличился срок окупаемости — в среднем с 10 до 11 лет.

По оценкам Colliers, диапазон ставок аренды на Тверской улице варьируется от 48 до 215 тыс. рублей за кв. м в год, на Петровке — от 60 до 134 рублей за 1 кв. м в год, на Новом Арбате — от 46 до 129 тыс. рублей за 1 кв. м в год.

Прогнозы на 2022 год

1. В следующем году запуска крупных ТРЦ в столице не ожидается, объем ввода составит около 150 тыс. кв. м торговых площадей. В основном будут вводиться небольшие торговые объекты (Cushman & Wakefield).
2. Объем ввода новых торговых площадей, по предварительным подсчетам, составит около 294 тыс. кв. м в 30 торговых объектах. Более половины нового предложения придется на районные ТЦ (Colliers).
3. Уровень вакантных площадей будет оставаться в диапазоне 10–10,5% (Cushman & Wakefield).
4. Доля онлайн-продаж останется высокой.
5. Ритейлерам придется перестраиваться для работы в омниканальном режиме (CBRE).
6. Постепенный рост посещаемости ТРЦ, восстановление оборотов ритейлеров к уровню 2019 года (JLL).
7. Рост ставок аренды — в пределах 10–15% (JLL).
8. Ограничения на посещение общественных мест без QR-кода приведут к снижению трафика в ТРЦ в краткосрочном периоде (CBRE).

9. Торговая недвижимость продолжит поиски новых концепций и форматов общения с потребителем (CBRE).

10. По мере восстановления рынка активнее будут строиться качественные ТЦ разных форматов: комьюнити-центры, региональные моллы, торговые центры в составе ТПУ (Knight Frank).

11. Из-за ужесточения мер по борьбе с коронавирусом доля свободных помещений на главных торговых коридорах Москвы ранее I полугодия 2022 года не снизится (Knight Frank).

Склады: начало «золотого века»

Предложение и спрос

У собственников складской недвижимости есть не один повод за праздничным столом сказать спасибо уходящему году и произнести тост в его честь.

Рынок складской недвижимости Московского региона по итогам 2021 года поставит по меньшей мере два рекорда, утверждают аналитики Knight Frank. Во-первых, средневзвешенная ставка аренды на готовые складские площади в Московском регионе взлетела до 5,2 тыс. рублей за 1 кв. м в год triple net. Это абсолютный рекорд за всю историю складского рынка.

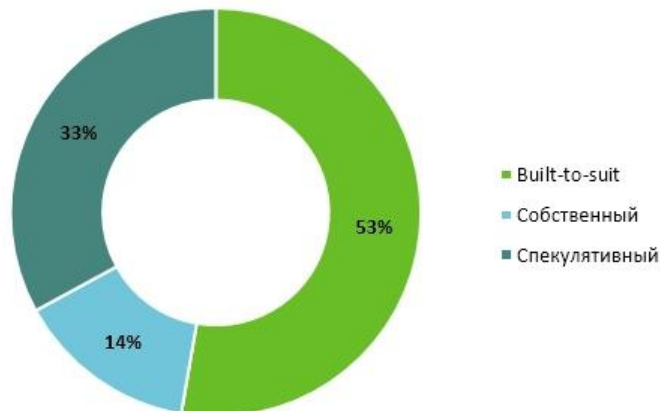
Во-вторых, как подсчитали в CBRE, по итогам 2021-го спрос приблизится к 4 млн кв. м, что в 1,6 раза больше, чем в 2020 году. Годовой объем строительства по итогам 2021-го достигнет 3 млн кв. м — это выше показателей прошлого года на 63%.

В 2021 году общий объем качественной складской недвижимости достиг 16,9 млн кв. м, по данным Knight Frank. Доля вакантных площадей снизилась до 0,4%, став минимальной с первого полугодия 2008-го. Нужно ли говорить о том, кто сегодня диктует условия на складском рынке?

Антон Алябьев, старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной и недвижимости, называет еще один признак наступления «золотого века» на складском рынке: приход на рынок новых игроков. Пока региональные девелоперы делают первые шаги на рынках обеих столиц, владельцы земельных участков внимательно изучают складские проекты.

Наибольшая часть складов сегодня возводится по принципу built-to-suit: 53%, или 453 тыс. кв. м, подсчитали в Knight Frank. Крупнейшим из таких объектов может служить склад для компании Ozon площадью 155 тыс. кв. м, построенный компанией «Ориентир».

Распределение введенных в 2021 году складских комплексов по типу строительства



По данным Knight Frank Research, 2021

Доля спекулятивных объектов составила 33% (283 тыс. кв. м). Об ажиотажном спросе на склады свидетельствует и тот факт, что большая часть спекулятивных складов находит своих арендаторов еще на этапе строительства.

О бурном развитии складского сегмента свидетельствует и появление складов нового формата. Онлайн-ритейл, который растет в геометрической прогрессии, диктует девелоперам новые правила, вынуждая строить фулфилмент-центры с увеличенной высотой потолков, дополнительной системой вентиляции и повышенной нагрузкой на пол.

Как подсчитали в CBRE, к концу 2021-го площадь всех фулфилмент-центров превысит 2 млн кв. м, а к 2024 году — 5,5 млн кв. м.

В этом году был запущен двухэтажный логистический комплекс на территории «PNK Парк Медведково». Антон Алябьев считает, что этот формат получит дальнейшее развитие на рынке.

Тренды:

- доля вакантных площадей снизилась до 0,4%, став минимальной с первого полугодия 2008-го;
- ставка аренды на склады побила рекорд за всю историю, достигнув 5,2 тыс. рублей за 1 кв. м в год triple net;
- складской рынок из рынка арендатора превратился в рынок арендодателя;
- годовой объем строительства по итогам 2021-го достигнет 3 млн кв. м;
- 53% складов возводится по принципу built-to-suit;
- на рынке появился первый двухэтажный логистический комплекс — на территории «PNK Парк Медведково»;

— на рынки Москвы и Санкт-Петербурга выходят региональные девелоперы.

Эксперты фиксируют повышенный интерес к складской недвижимости и со стороны инвесторов, чье внимание направлено как на новые проекты built-to-suit, так и на уже готовые объекты в наиболее востребованных локациях. Екатерина Ногай, аналитик Cushman & Wakefield, считает, что высокий спрос на склады сохранится и в следующем году, но 77% новых площадей будет построено по схеме built-to-suit. Так что проблема дефицита складских площадей сохранится.

Ставки аренды

По данным компании JLL, российские столицы — Москва и Санкт-Петербург — опередили остальные крупные города Европы по темпам роста арендных ставок на склады за период с III квартала 2020-го по III квартал 2021 года.

Евгений Бумагин, руководитель отдела складских и индустриальных помещений JLL, говорит, что за это время арендные ставки увеличились на 22% в Санкт-Петербурге и на 18% — в Москве, и рост продолжается.

К середине IV квартала арендные ставки на готовые помещения в Московском регионе в удаленности около 30 км от МКАД (трасса А107) увеличились до 5,2 тыс. рублей за 1 кв. м в год (без НДС и операционных

расходов). Как поясняет Екатерина Ногай, рост ставок связан с высоким спросом, дефицитом готового предложения на рынке и стремительным ростом стоимости строительства новых складских объектов.

«Очевидно, арендаторам придется резко увеличивать затраты, за исключением тех случаев, когда заключен долгосрочный неразрывный договор аренды, — подчеркивает Евгений Бумагин. — Подобная стратегия приведет к увеличению издержек на склад у ритейлеров, логистических и производственных компаний. Рост затрат на логистику приведет и росту стоимости конечной продукции».

Прогнозы на 2022 год

1. Количество площадей, введенных в эксплуатацию, составит 1,3 млн кв. м, что станет очередным рекордом за последние шесть лет (+30% к показателю 2021 года) (Cushman & Wakefield).

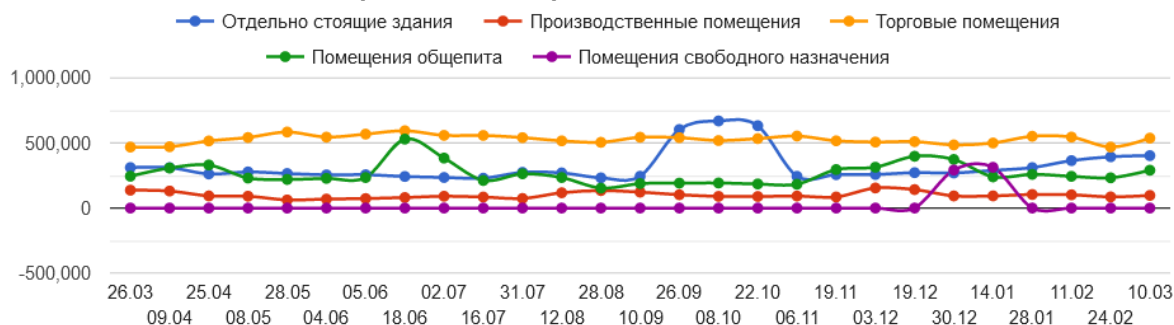
2. Доля свободных площадей не превысит 1% (Cushman & Wakefield).

3. Рост ставок аренды продолжится. В Московском регионе к концу 2022-го максимальная базовая ставка аренды для объектов около трассы А107 достигнет 6 тыс. рублей за кв. м в год (JLL).

4. В складских комплексах будут освобождаться блоки после переезда клиентов, заключивших договоры на BTS-проекты в 2020–2021 годах.

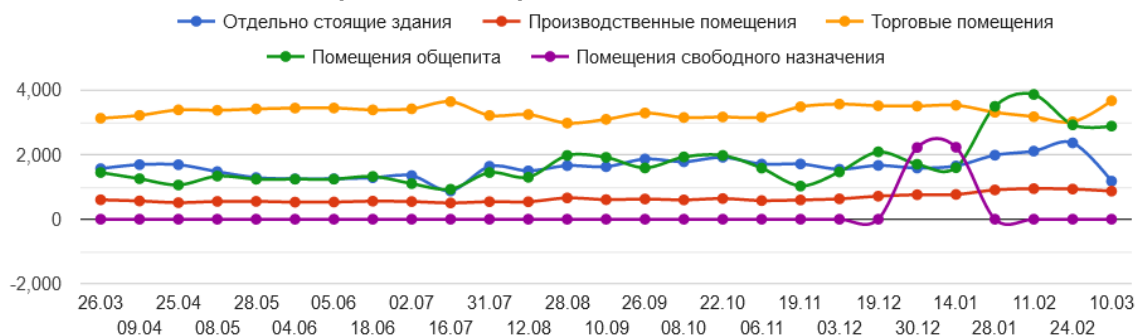
Преодолев трудности самоизоляции, рынок коммерческой недвижимости вполне оптимистично смотрит в 2022 год. Девелоперы активно строят новые бизнес-центры и склады, арендаторы готовятся к новоселью, торговые центры учатся развлекать посетителей. Главное, чтобы ситуация на рынке коммерческой недвижимости обрела равновесие и воплощению планов не помешали новые локдауны.

Цена продажи коммерческой недвижимости в Москве⁷



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.03.2022)
Отдельно стоящие здания (м ²)	402 471 руб.	+ 91 564 руб. За м ²	5 500 000 ... 718 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	96 738 руб.	- 40 347 руб. За м ²	4 000 000 ... 500 000 000 руб. за объект
Торговые помещения (м ²)	536 915 руб.	+ 68 909 руб. За м ²	5 664 190 ... 650 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	290 273 руб.	+ 45 918 руб. За м ²	1 300 000 ... 355 322 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м ²)	0 руб.	+ 0 руб. За м ²	2 500 000 ... 315 446 000 руб. за объект

Цена аренды коммерческой недвижимости в Москве



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.03.2022)
Отдельно стоящие здания (м ²)	1 178 руб.	- 388 руб. За м ²	10 000 ... 10 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	870 руб.	+ 268 руб. За м ²	20 000 ... 21 484 200 руб. за объект
Торговые помещения (м ²)	3 670 руб.	+ 543 руб. За м ²	9 000 ... 18 323 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	2 883 руб.	+ 1 437 руб. За м ²	22 500 ... 2 320 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м ²)	0 руб.	+ 0 руб. За м ²	6 375 ... 2 500 000 руб. за объект

⁷ <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

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

Объектом оценки является недвижимое имущество, относящееся к торговой недвижимости.

Оценщиком проведен анализ предложений о продаже и аренде коммерческой недвижимости в г. Москва.

Для поиска предложений по продаже коммерческой недвижимости оценщик использовал следующие сайты:

- <http://www.avito.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://multilisting.su> и др.

В следующих таблицах представлены предложения о продаже и аренде сопоставимой коммерческой недвижимости в г. Москва, которые удалось найти оценщику на дату оценки.

Таблица 10. Предложения о продаже коммерческой недвижимости (бары, рестораны, кафе):

Адрес	Ссылка	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. руб.
Москва, Бригадирский пер., 1/13	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniy_a_636_m_2045721868	148 000 000	636	232704,40
Москва, Бауманская ул., 58/25с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/ofis_1243.8_m_2328666606	254 890 000	1243,8	204928,45
Москва, Волховский переулок, 16/20с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/zdanie_513_m_2339818192	130 000 000	513	253411,31
Москва, Спартаковская ул., 6с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/torgovaya_ploshad_4906_m_2278000470	105 000 000	490,6	214023,64
Москва, Спартаковская ул., 18с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/prodam_torgovoe_pomeschenie_372_m_2005890939	180 000 000	372	483870,97
Москва, Большая Почтовая ул., 18/20с15	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/svob._naznach._arenda_226.1_m_moskva_tsao_r_n_b_2318717225	40 999 990	226,1	181335,65
Москва, Спартаковский пер., 24с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_74_m_2334754261	8 500 000	74	114864,86
Москва, Спартаковская пл., 14с2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_93_m_2340507071	15 200 000	93	163440,86
Москва, Большая Почтовая ул., 5	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/ofis_329_m_2186843255	60 000 000	329	182370,82
Москва, Спартаковская ул., 6с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/investiruyte_v_pribylnyyarendnyy_biznes_490_m_2361796658	49 000 000	489,2	100163,53
Москва, 1-й Басманный пер., 5/20с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/svob._naznach._prodazha_271m2_moskva_rayon_krasno_1934570269	39 251 490	271	144839,45
Москва, Спартаковская ул., 3с3	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1851.8_kv.m_2343989722	200 000 000	1851,8	108003,02
Москва, Ольховская ул., 16с6	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/prodam_torgovoe_pomeschenie_235_m_2299120476	36 000 000	235	153191,49
Москва, Нижняя Красносельская ул., 35с49	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/prodam_torgovoe_pomeschenie_154_m_2160073182	46 200 000	154	300000,00
Москва, Рубцовская наб., 3с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/ofis_6661_m_4_etazh_tselikom_2207923437	66 610 000	666,1	100000,00
Москва, Бакунинская ул., 52с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/prodam_zdanie_1493_m_2142076116	280 000 000	1493	187541,86
Москва, Бакунинская ул., 50с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/zdanie_1065.4_m_2144347577	119 855 000	1065,4	112497,65
Москва, Денисовский пер., 13	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/prezentabelnyy_osobnyak_600_m_2288549750	90 000 000	600	150000,00
Москва, Малый Демидовский пер., 3	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_74.8_m_2362308002	11 000 000	74,8	147058,82
Москва, Рубцовская наб.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/prodam_ofisnoe_pomeschenie_666.1_m_2234276860	58 616 800	666,1	88000,00
		мин	74,00	88000,00
		макс	1851,80	483870,97
		среднее		181112,34

Таблица 11. Предложения об аренде коммерческой недвижимости:

Адрес	Ссылка	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. руб.
Москва, Денисовский пер., 30с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/ofis_1033_m_2244121264	2500000	1033	2420,14
Москва, Бауманская улица, 58/25с16	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/arenda_ofisa_1015_m2._m._baumanskaya_tsao_2324284035	126 875	101,5	1250,00
Москва, Бауманская ул., 58/25с6	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/kafe_varendu_s_drovyanoy_pechyu_264_m_2300862916	460000	264	1742,42
Москва, Бауманская ул., 58А	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/svob._naznach._arenda_130_m_moskva_rayon_basman_2094373187	299990	130	2307,62
Москва, Бауманская ул., 58А	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/torgovaya_ploshad_30_m_2237640043	45000	30	1500,00
Москва, Денисовский переулок, 30с1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/obschepit_570_m_2350972759	800000	570	1403,51

Адрес	Ссылка	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. руб.
Москва, Старокирочный пер., 2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_50_m_2308248643	80000	50	1600,00
Москва, Старокирочный пер., 2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_665_m2_m_baumanskaya_v_tsao_1111227990	1100000	665	1654,14
Москва, Бауманская ул., 58А	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_30_m_2237640043	45000	30	1500,00
Москва, Аптекарский пер., 4с2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_800_m_2064567271	1266667	800	1583,33
Москва, Старокирочный пер., 2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_665_m_2350473047	1100000	665	1654,14
Москва, Старокирочный пер., 2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_50_m_2308248643	80000	50	1600,00
Москва, Бригадирский пер., 8/68	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_937_m_2359093875	1561667	937	1666,67
Москва, Бауманская улица, 58/25с10	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_178_m_2336820300	222500	178	1250,00
Москва, Токмаков пер., 4	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_1120_m2_u_m_baumanskaya_t_sao_2228293911	1600000	1120	1428,57
		мин	30,00	1250,00
		макс	1120,00	2420,14
		среднее		1637,37

Выводы

Оценщиком были найдены предложения о продаже коммерческой недвижимости аналогичного с оцениваемым объектом назначения в районе расположения объекта оценки.

На их основе можно сделать выводы, что рыночная стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов находится в диапазоне от 88 000 руб. до 483 870 руб. Средняя цена 1 кв.м. аналогичной коммерческой недвижимости схожей по своим параметрам с оцениваемым объектом в г. Москва составляет 181 112 руб.

Стоимость аренды аналогичной коммерческой недвижимости схожей по своим параметрам с оцениваемым объектом в г. Москва составляет от 1 250 до 2 420 руб./кв.м. в мес., а средняя цена аренды составляет 1 637 руб./кв.м. в мес.

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При определении рыночной стоимости недвижимости необходимо учитывать факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

К основным факторам, влияющим на формирование рыночной стоимости недвижимости, относятся:

- полезность, которая связана с ожиданиями доходов от использования недвижимости и, в свою очередь, зависит от социальных, экономических, правовых и природных факторов;
- ограниченность (дефицит) объектов недвижимости, которая выражается в том, что на рынок может быть выставлено ограниченное количество объектов недвижимости;
- спрос на недвижимость, который выражается в том, что стоимость недвижимости определяется платежеспособным уровнем покупателей (уровнем доходов населения);
- внешнее окружение и местоположение, которое создает различные виды полезности объектов недвижимости;
- меры государственного регулирования, которые устанавливают ограничения в способах использования объектов недвижимости и, следовательно, получения дохода.

Эти факторы следует учитывать при проведении анализа наиболее эффективного использования и прогнозирования доходов от оцениваемого объекта недвижимости.

Таким образом, всю совокупность факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости, можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики;
- расположение объекта недвижимости;
- доход, который можно получить, используя объект недвижимости.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения.

К общей экономической ситуации относятся: экономическая ситуация в стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов, уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права, например: сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных платежей, налогов на строительство и др.

К природным условиям относятся: климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации, наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении.

К физическим и качественным характеристикам относятся: площадь, объем, физический износ, наличие коммуникаций, и пр.

К факторам расположения относятся: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами. Например, объект недвижимости может быть расположен в престижном месте, месте с красивым ландшафтом, рекой или вблизи свалки.

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: условие торга; вид передаваемых прав; финансовые условия; условия продажи; дата предложения; местоположение (территориально-экономическая зона, локальное расположение); общая площадь; категория и вид разрешенного использования земельного участка; наличие коммуникаций; этажность; физическое состояние здания; состояние внутренней отделки помещений; обеспеченность земельным участком.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой (офисно-торговой) недвижимости Вологодской области.

Условия торга

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как начальная цена включает возможность «торга».

Согласно издания Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2020 г. под руководством Лейфера Л.А, границы интервала корректировок на торг составляют:

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 160

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6%	21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4%	24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9%	21,3%
4. Стрит-ритейл	15,6%	8,8%	22,4%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	9,0%	22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8%	25,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	7,7%	19,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	8,8%	22,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	8,3%	19,4%
4. Стрит-ритейл	13,9%	8,1%	19,7%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	8,5%	20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	8,9%	22,1%

Вид передаваемых прав на земельный участок

Согласно действующему земельному законодательству (Земельный кодекс РФ) на земельные участки выделяют следующие возможные виды прав правообладателей:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;

- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды (долгосрочное или краткосрочное);
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Четыре из указанных видов прав – право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитут – являются вещными правами (ст. 216 ГК РФ), а право аренды и безвозмездного срочного пользования земельным участком – так называемыми обязательственными правами.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространенные виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введения поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельных участков определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Финансовые условия

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

Местоположение

Местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика объекта. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте территории определяет его сравнительную ценность.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ценности территориально-экономической зоны;
- ценности локального расположения (тип расположения, доступность объекта).

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Согласно издания Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2020 г. под руководством Лейфера Л.А, границы интервала корректировок на местоположение составляют:

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 55

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена			Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	Центры административных районов города	0,88	0,83
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66

Ценность территориально-экономической зоны

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно опреде-

ляет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Ценность локального местоположения (район расположения, тип расположения)

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

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

Согласно издания Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2020 г. под руководством Лейфера Л.А. границы интервала корректировок на красную линию составляют:

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 69.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена				Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91	Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87	Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88	Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Площадь объекта

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади.

Корректировка определена на основе расчетных значений.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

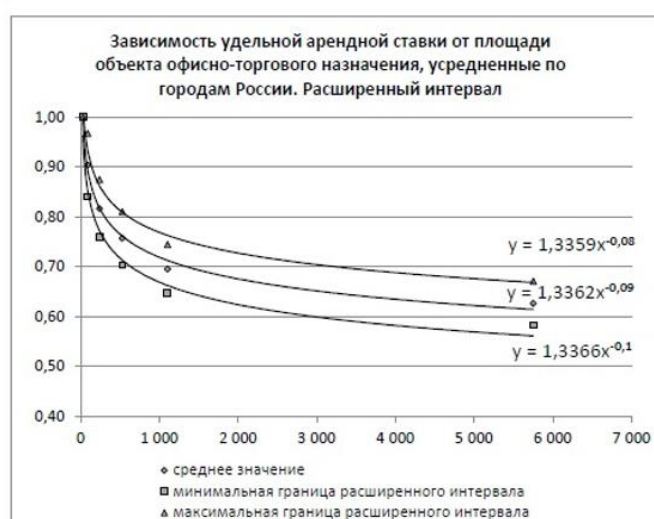
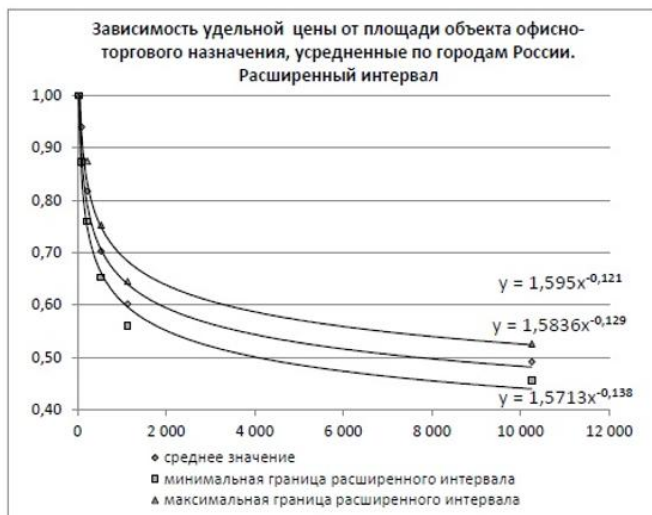
Таблица 102

усредненные данные по России (цены)						
аналог						
Площадь, кв.м	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки <50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 105

усредненные данные по России (арендные ставки)						
аналог						
Площадь, кв.м	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки <50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00



Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$P_{ЭМ} = \left[\left(\frac{S_{оу}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

Soц, San - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения

Наличие коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация.

Физическое состояние здания

Данный фактор отражает различие в физическом состоянии зданий объекта-аналога от Объекта оценки. Возможные варианты физического состояния зданий определяется, в большинстве случаев, экспертным путем на основе шкал возможного физического состояния здания. Одна из возможных шкал, которой будет придерживаться оценщик, представлена в таблице ниже.

Таблица 12. Шкала физического состояния зданий

Физическое состояние здания	Условие выполнения (состояние несменяемых конструкций зданий)
Отличное	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
Удовлетворительное	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.
Непригодное к эксплуатации	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Источник: Составлено Оценщиком на основании данных представленных учебнике: Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. Кутуков В. Н. М.: Высшая школа, 1981.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50%.

Состояние внутренней отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Таблица 148

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Таблица 149

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Материал стен.

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

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

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Этаж расположения

Арендная ставка и цена предложения за объект, расположенный на первом этаже, выше, чем арендная ставка и цена предложения аналогичного объекта, расположенного на других этажах.

Таблица 117

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Обеспеченность отдельным входом в помещение

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);



- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

Таблица 123

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,16
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Тип объекта (отдельно стоящее здание, встроенное помещение)

Согласно издания Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2020 г. под руководством Лейфера Л.А. границы интервала корректировок на тип объекта составляют:

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена			Удельная арендная ставка		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85 – 0,95	Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87 – 0,96

Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Вакантность

Вакантность согласно данным Справочника оценщика недвижимости, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л.А. Лейфера, находится в интервале от 12 % до 27,2% для торговых помещений и зданий.

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л.А. Лейфера, ставка капитализации составляет в среднем 10%, а максимальное значение 14%.

Операционные расходы

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства потенциального валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

Операционные расходы согласно данным Справочника оценщика недвижимости, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л.А. Лейфера, в интервале от 12,00% до 23,80%. Согласно данным источника структура операционных расходов следующая:

- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она зависит от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- расходы по обеспечению безопасности
- расходы на управление.

3.8. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменение социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Вологодской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.9. Анализ наиболее эффективного использования

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 способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Юридическая разрешенность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. В настоящее время объект оценки используется как нежилое помещение.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное на четвертом этаже нежилого здания, в связи с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик.

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве офисно-торгового объекта свободного назначения, однако необходимо проведение косметического ремонта.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Таблица 13. Анализ вариантов использования объекта недвижимости

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	Производственно-складское
Законодательная разрешенность	+	+	+
Физическая осуществимость	+	+	+
Финансовая оправданность	+	+	+
Максимальная эффективность	-	+	-
Вывод о наиболее эффективном использовании		Наиболее эффективное использование	-

Местоположение Объекта недвижимости, его физико-технические характеристики обеспечивают максимальную доходность именно в варианте использования в качестве офисно-торгового объекта свободного назначения.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его существующему функциональному назначению в качестве помещений свободного назначения.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) ОЦЕНКИ

4.1. Общее описание подходов к оценке рыночной стоимости

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных Приказами МЭРТ России от 20.05.2015г. №№ 297, 298, 299, 611 при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

Оценщик на основе анализа указанных факторов Оценщик должен обосновать выбор подходов. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке и обоснование выбора того или иного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сопоставимым объектом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая сравнительным подходом, рассчитывается исходя из данных о ценах недавно совершенных сделок и предложений объектов, сходных с оцениваемым. Возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации о продажах объектов, сопоставимых с объектом оценки, с целью определения размеров корректировок величин, влияющих на величину рыночной стоимости.

Сравнительный (рыночный) подход для оценки недвижимости может быть представлен: методом прямого сравнительного анализа продаж и методом валового рентного мультипликатора.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество на рынке основных средств.

Согласно методу сравнения продаж, стоимость основных средств определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

При использовании метода сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, месторасположении и условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, месторасположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов основных средств и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Валовый рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному, или к действительному валовому доходу. Этот метод осуществляется в три этапа:

- оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой основных средств;
- определяется отношение валового дохода к продажной цене, исходя из недавних рыночных сделок;
- рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовый рентный мультипликатор.

С учетом специфики оцениваемого объекта недвижимости, имеющейся на рынке информации о стоимости аналогичных объектов, характере производимой оценки, Оценщик посчитал при расчете рыночной стоимости объекта оценки применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к оценке целесообразным.

Доходный подход

Доходный подход к оценке стоимости недвижимости основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, это имущество может принести своему владельцу. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

Процедуру оценки стоимости недвижимости доходным подходом в самом общем виде можно разбить на следующие этапы:

- прогноз будущих доходов от Объекта и эксплуатационных расходов, необходимых для его функционирования;
- капитализация будущих доходов и расходов от эксплуатации Объекта в их текущую стоимость.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право аренды.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

В общем случае использования данного подхода следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени способ расчета применим при оценке арендной платы за торговые и складские объекты. Для прочих объектов (офисная, производственная недвижимость, в том числе земельные участки) доля доходов, затрачиваемая на аренду объекта, подлежит очень большой вариации, т.к. доход в меньшей части связан с использованием именно площадей объекта; уровень точности в этом случае явно недостаточен.

Возможен и другой способ расчета (метод оценки).

В условиях развитого рынка, характеризующегося большим объемом спроса и предложения объектов аренды различного качества, складывается определенный уровень (диапазон) ставок аренды. Этот диапазон объективно отражает ту часть дохода от бизнеса, которую разумный предприниматель готов платить за право аренды; в особенности это свойственно "рынку продавца".

Порядок реализации данного метода следующий.

1. Определение сегмента рынка – локализация объекта аренды по основным факторам – тип (производственное, офисное, торговое, складское), местоположение (центр города, периферия и т.п.).
2. Выявление границ диапазона арендных ставок в рамках данного сегмента.
3. Определение типичного арендатора объекта аренды.
4. Установление значимости характеристик арендуемого объекта для типичного арендатора с точки зрения максимальной "добавочной продуктивности".
5. Экспертная оценка характеристик (ценообразующих факторов) объекта аренды в сравнении с другими возможными показателями объектов в рамках данного сегмента рынка.
6. Вывод о величине приемлемого для типичного арендатора размера арендной ставки на основе сопоставления значений ценообразующих факторов конкретного объекта аренды и значимости этих факторов для типичного арендатора.

Согласно ФСО № 1: "доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки". В данном случае "ожидаемые доходы" для арендатора представляют собой возможности оптимизации его бизнеса, в сравнении с альтернативными вариантами. Данный метод основан на мотивации приобретателя права (аренды), что свойственно именно доходному подходу к оценке.

С учетом специфики оцениваемого объекта недвижимости, характере производимой оценки, Оценщик посчитал применение методов доходного подхода к расчету рыночной стоимости объекта недвижимости целесообразным.

Затратный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, затратный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Затратный подход довольно широко используется в практике оценки природных ресурсов и объектов, а также природных благ, продуцируемых этими объектами. Сумма затрат на подготовку и использование природного ресурса применяется в качестве отправной точки при определении цены ресурса. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта.

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии (стоимость воспроизводства) или равноценной замены (стоимость замещения) объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим и функциональным износом, а также экономическим устареванием. В затратном подходе стоимость недвижимости равна нормативной стоимости земли плюс стоимость улучшений на участках за вычетом накопленного износа.

Затратный подход к оценке недвижимости наиболее приемлем для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, информация о рынке купли-продажи, для которых отсутствует, а также для объектов с незначительным износом, так как в оценке износа существенна доля экспертных суждений. Использование данного подхода наиболее оправдано, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Алгоритм затратного подхода:

- 1) определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения оцениваемого здания;
- 2) расчет накопленного износа;
- 3) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 4) расчет итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода к оценке.

В соответствии с п.24 ФСОН №7 затратный подход рекомендуется использовать:

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

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

в) при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использо-

вания (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Поскольку объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, Оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода в данном отчете.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости нежилых помещений в данном Отчете будут использованы сравнительный и доходный подходы.

4.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

4.2.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

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

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

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

4.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Информация о ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной, и обычно не разглашается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- <http://www.avito.ru>;
- <https://cian.ru>;
- <https://moscow.unibo.ru>

Допущение:

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначно влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже сходной с оцениваемым объектом недвижимости, расположенной в г. Москва.

Формирование репрезентативной выборки

При подборе объектов аналогов для определения стоимости недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве объектов аналогов преимущественно рассматривались объекты, удовлетворяющие следующим требованиям:

- максимально доступная информация по ценообразующим факторам;
- район местоположения;
- назначение;
- площадь.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, в районе расположения объекта оценки в г. Москва, для определения рыночной стоимости объекта недвижимости методом корректировок подобраны следующие объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки:

Таблица 14. Описание объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_636_m_2045721868	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prezentabelnyy_osobnyak_600_m_2288549750	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_74.8_m_2362308002	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/investitsionnyy_biznes_490_m_2361796658	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1243.8_m_2328666606
Цена предложения, тыс. руб.	148 000 000,00	90 000 000,00	11 000 000,00	49 000 000,00	254 890 000
Площадь помещения, кв.м.	636	600	74,8	489,2	1243,8
Цена предложения 1кв.м., тыс.руб.	232704	150000	147059	100164	204928
Цена предложения или совершившейся сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Юридически передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	1 кв. 2022	1 кв. 2022	1 кв. 2022	1 кв. 2022	1 кв. 2022
Адрес	Москва, Бригадирский пер., 1/13	Москва, Денисовский пер., 13	Москва, Малый Демидовский пер., 3	Москва, Спартаковская ул., 6с1	Москва, Бауманская ул., 58/25с1
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Местоположение	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Качество отделки	не требует ремонта	не требует ремонта	требует ремонта	чистовая	не требует ремонта
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Этажность	3 этажа	3 эт. + цоколь	цоколь	1й, антресоль, подвал	2 этажа
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются актуальными.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по данным параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется)

Поправки принимаются согласно следующих источников:

Поправка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущения и ограничений (см. соответствующий раздел) объект оценки оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

Объекты-аналоги принадлежат Продавцу на праве собственности. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6%	21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4%	24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9%	21,3%
4. Стрит-ритейл	15,6%	8,8%	22,4%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	9,0%	22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8%	25,5%

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объектам, выставленные на свободную продажу или аренду. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Поправка на торг принимается в размере 15,7%.

Поправка на дату предложения.

Дата предложения – этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Так как аналоги выставлены на продажу в 1 квартале 2022 г., поэтому данная корректировка не использовалась.

Поправка на местоположение

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра населенного пункта, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в сопоставимых районах ЦАО г. Москвы, поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на этажность

Корректировка определена на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки., Нижний Новгород, 2020 г. (Лейфер Л.А.)

Таблица 117

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	189,4	636	600	74,8	489,2	1243,8
Площадь 1 этажа	0	212	150	0	155,2	621,9
Площадь подвала	189,4	0	0	0	178,3	0
Площадь цоколя	0	0	150	74,8	0	0
Площадь 2 и выше этажа	0	424	300	0	155,7	621,9
Доля 1 этажа	0,00%	33%	25%	0%	32%	50,00%
Доля подвала	100,00%	0%	0%	0%	36%	0,00%
Доля цоколя	0,00%	0%	25%	100%	0%	0,00%
Доля 2 и выше этажа	0,00%	67%	50%	0%	32%	50,00%
Общий индекс с учетом этажности	0,6900	91%	88%	78%	85%	0,9350
Корректировка, %		-24%	-22%	-12%	-18%	-26,20%

Поправка на площадь

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки,

снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади.

Корректировка определена на основе расчетных значений, приведённых «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки., Нижний Новгород, 2020 г. (Лейфер Л.А.)

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$П_{ЭМ} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

Соц, Сан - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения

n = -0,12,9 для торгово-офисной недвижимости

Расчет поправки на площадь приведен в расчетной таблице.

Поправка на материал стен

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на физическое состояние здания

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на состояние внутренней отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Корректировка определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости-2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г, под ред. Лейфера Л.А.

Расчет поправки на площадь приведен в расчетной таблице.

Поправка на наличие отдельного входа

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на целевое назначение

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85 - 0,95

Корректировка определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости-2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г, под ред. Лейфера Л.А.

Расчет поправки на площадь приведен в расчетной таблице.

Поправка на транспортную доступность

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Внесение весовых коэффициентов

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов аналогов, определяется средневзвешенное значение скорректированных цен объектов аналогов.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Расчет весов аналогов производился в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной.

Вес аналога в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной, рассчитывался по формуле:

$$d_{откл} = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}, \text{ где}$$

d_{откл} – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|Ц_i - Ц_{i\text{корр}}|}{|Ц_i|}}{|Ц_i - Ц_{i\text{корр}}|}, \text{ где}$$

Ц_i – цена i-ого аналога до внесения корректировок;

Ц_{i корр} – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

Таблица 16. Веса объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Отношение (Ц _i – Ц _{i корр})/Ц _i , %	32,99%	30,97%	21,94%	8,26%	28,62%
X _i	3,72	3,96	5,60	14,86	4,29
Весовой коэффициент	0,1148	0,1223	0,1726	0,4582	0,1323

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости помещения

Характеристики	Объект оценки:	Объекты аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 4
Цена предложения, руб.		148000000	90000000	11000000	49000000	254890000
Площадь помещения, кв.м.	189,4	636	600	74,8	489,2	1243,8
Цена предложения 1 кв.м., тыс.руб.		232 704,40	150 000,00	147 058,82	100 163,53	204 928,45
Цена предложения или совершившейся сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг, %		-15,7%	-15,7%	-15,7%	-15,7%	-15,70%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		196 169,81	126 450,00	123 970,59	84 437,86	172 754,68
Юридически передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		196 169,81	126 450,00	123 970,59	84 437,86	172 754,68
Тип объекта	помещение	здание	здание	помещение	помещение	здание
Корректировка, %		-10%	-10%	0%	0%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		176 552,83	113 805,00	123 970,59	84 437,86	155 479,21
Условия финансирования	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		176 552,83	113 805,00	123 970,59	84 437,86	155 479,21
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		176 552,83	113 805,00	123 970,59	84 437,86	155 479,21
Дата предложения	1 кв. 2022	1 кв. 2022	1 кв. 2022	1 кв. 2022	1 кв. 2022	1 кв. 2022
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		176 552,83	113 805,00	123 970,59	84 437,86	155 479,21
Адрес	г.Москва, пер. Бригадирский, д. 1/13	Москва, Бригадирский пер., 1/13	Москва, Денисовский пер., 13	Москва, Малый Демидовский пер., 3	Москва, Спартаковская ул., 6с1	Москва, Бауманская ул., 58/25с1
Местоположение	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		176 552,83	113 805,00	123 970,59	84 437,86	155 479,21
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0,00%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		176 552,83	113 805,00	123 970,59	84 437,86	155 479,21
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		176 552,83	113 805,00	123 970,59	84 437,86	155 479,21
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		176 552,83	113 805,00	123 970,59	84 437,86	155 479,21
Этажность	подвал	3 этажа	3 эт. + цоколь	цоколь	1й, антресоль, подвал	2 этажа
Корректировка, %		-24,45%	-21,59%	-11,54%	-18,40%	-26,20%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		133 381,15	89 233,47	109 666,29	68 897,26	114 738,67
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		133 381,15	89 233,47	109 666,29	68 897,26	114 738,67
Площадь помещения, кв.м.	189,4	636	600	74,8	489,2	1243,8
Корректировка, %		16,91%	16,04%	-11,29%	13,02%	27,48%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		155 940,32	103 544,55	97 280,20	77 868,83	146 268,43
Отдельный вход	да	да	да	да	да	есть
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		155 940,32	103 544,55	97 280,20	77 868,83	146 268,43
Качество отделки	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	требует ремонта	чистовая	не требует ремонта
Корректировка, %		0%	0%	18%	18%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		155 940,32	103 544,55	114 790,63	91 886,00	146 269,00
Количество внесенных поправок		4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Весовой коэффициент		11,48%	12,23%	17,26%	45,82%	13,23%
Средневзвешенная цена помещений, руб./кв.м.		111 810,00				
Стоимость недвижимости, округленно, руб.	21 177 000,00					

Таким образом, проведенные расчеты сравнительным подходом, позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер

4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, также связанные с объектом оценки расходы.

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

4.3.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

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

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемого объекта, при этом в рамках доходного подхода будет использован метод прямой капитализации.

4.3.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В соответствии с ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При оценке доходной недвижимости источником доходов в расчетах обычно принимают арендную плату, поступающую от сдачи объекта в аренду. Данный подход является наиболее распространенным. Это объясняется тем, что можно с большой уверенностью утверждать, что уровень арендной платы отражает уровень дохода, который приходится непосредственно на оцениваемый объект недвижимости.

Вместе с тем существует несколько типов собственности, имеющих одну общую черту – все они по своему функциональному назначению предназначены для ведения специфического бизнеса. К подобным объектам относятся гостиницы, спортивно-оздоровительные комплексы, автозаправочные станции и т.д.

Так как оцениваемый объект не является специализированным объектом и может использоваться для различных целей, Оценщик использовал в качестве источника доходов – доходы от сдачи Объекта в аренду.

Формула для расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации имеет вид:

$$V = \frac{I}{R}$$

Где: V – рыночная стоимость объекта оценки;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле

4.3.3. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

4.3.3.1. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S,$$

где:

A - рыночная ставка арендной платы (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду складских и офисных площадей.

В рамках настоящей оценки потенциальный валовый доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м.

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы аналогичных по своим характеристикам оцениваемому помещению. Также необходимо произвести анализ арендопригодной площади оцениваемого объекта.

Исходя из назначения оцениваемых помещений, арендопригодная площадь равна общей площади помещений.

Исходные данные для верификации

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов коммерческой недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок. Это приводит к тому, что существующие договоры аренды заключались, как правило, около года назад, когда ситуация по ставкам могла быть несколько иной. Существующие договоры аренды как бы консервируют ставки по сравнению с текущими ставками. Учитывая, что для анализа требуются именно сегодняшние ставки аренды, для расчета потенциального валового дохода использовались цены предложения.

В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

В том случае, если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

4.3.3.2. Расчет рыночной арендной ставки

При подборе объектов аналогов для определения арендной ставки в рамках сравнительного подхода в качестве объектов аналогов преимущественно рассматривались объекты, удовлетворяющие следующим требованиям:

- максимально доступная информация по ценообразующим факторам;
- район местоположения;
- назначение;
- площадь.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости в ЦАО г. Москва, для определения арендной ставки методом корректировок подобраны следующие объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки:

Таблица 18. Описание объектов-аналогов

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1033_m_2_244121264	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_v_arendu_s_drovyanoy_pechyu_264_m_2300862916	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._arenda_130_m_moskva_rayon_basman_2094373_187	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_570_m_2350972759
Цена предложения, руб. в мес.	2500000	460000	299990	800000
Площадь помещения, кв.м.	1033	264	130	570
Цена предложения 1кв.м., руб. в мес.	2420,1	1742	2308	1404
Цена предложения или совершившейся сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Юридически передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	1 кв. 2022	1 кв. 2022	1 кв. 2022	1 кв. 2022
Адрес	Москва, Денисовский пер., 30с1	Москва, Бауманская ул., 58/25с6	Москва, Бауманская ул., 58А	Москва, Денисовский переулок, 30с1
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Физическое состояние помещений	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
Функциональное назначение	ПСН	торговое (общепит)	ПСН	торговое (общепит)
Этажность	3 этажа	1	1	2
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

Поправка на объем передаваемых прав

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги принадлежат Собственнику на праве собственности. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на торг

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	7,7%	19,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	8,8%	22,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	8,3%	19,4%
4. Стрит-ритейл	13,9%	8,1%	19,7%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	8,5%	20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	8,9%	22,1%

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объектам, выставленные на свободную продажу или аренду. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Поправка на торг принимается на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2020 г. (Лейфер Л.А.). в размере 14,5%.

Поправка на дату предложения.

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Так как аналоги выставлены на продажу в 1 квартале 2022 г., поэтому данная корректировка не использовалась.

Поправка на местоположение

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра населенного пункта, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в сопоставимых районах ЦАО г. Москвы, поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на этажность

Корректировка определена на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки., Нижний Новгород, 2020 г. (Лейфер Л.А.)

Таблица 117

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)							
Этаж расположения		аналог					
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал		
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45		
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26		
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12		
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00		
		Общая площадь	189,4	1033	264	130	570
		Площадь 1 этажа	0	344,33	264	130	0
		Площадь подвала	189,4	0,00	0	0	0
		Площадь 2 и выше этажа	0	688,67	0	0	570
		Доля 1 этажа	0,00%	33,33%	100,00%	100,00%	0,00%
		Доля подвала	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		Доля 2 и выше этажа	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		Общий индекс с учетом этажности	0,00%	66,67%	0,00%	0,00%	100,00%
		Корректировка, %	0,69	0,91	1,00	1,00	0,87

Поправка на площадь

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади.

Корректировка определена на основе расчетных значений, приведенных «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки., Нижний Новгород, 2020 г. (Лейфер Л.А.)

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$П_{эм} = \left[\left(\frac{S_{оу}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

Soц, San - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения

n = -0,12,9 для торгово-офисной недвижимости

Расчет поправки на площадь приведен в расчетной таблице.

Поправка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,96

Корректировка определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости-2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г, под ред. Лейфера Л.А.

Расчет поправки на площадь приведен в расчетной таблице.

Поправка на физическое состояние здания

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на состояние внутренней отделки

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Корректировка определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости-2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г, под ред. Лейфера Л.А.

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на состав арендной ставки

Арендная плата за пользование оцениваемым объектом недвижимости определяется без учета коммунальных платежей.

Арендные ставки объектов-аналогов, не включают коммунальные платежи. Поэтому для них не требуется корректировка.

Поправка на целевое назначение

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Внесение весовых коэффициентов

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов аналогов, определяется средневзвешенное значение скорректированных цен объектов аналогов.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Расчет весов аналогов производился в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной.

Вес аналога в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной, рассчитывался по формуле:

$$d_{откл} = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}, \text{ где}$$

$d_{откл}$ – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|Ц_i - Ц_{икорр}|}{|Ц_i|}}{|Ц_i - Ц_{икорр}|}, \text{ где}$$

$Ц_i$ – цена i-ого аналога до внесения корректировок;

$Ц_{икорр}$ – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

Таблица 19. Веса объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Отношение $(Ц_i - Ц_{икорр})/Ц_i$, %	26,04%	38,42%	43,80%	32,19%
X_i	5,39	3,66	3,21	4,36
Весовой коэффициент	0,3245	0,2200	0,1929	0,2625

Расчет стоимости оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Расчет стоимости арендной ставки за пользование нежилыми помещениями в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Объекты аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3
Цена предложения, руб.		2500000	460000	299990	800000

Характеристики	Объект оценки	Объекты аналогии			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3
Площадь помещения, кв.м.	189,40	1033	264	130	570
Цена предложения 1кв.м., тыс.руб.		2420	1742	2308	1404
Цена предложения или совершившейся сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг, %		-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 069,22	1 489,77	1 973,01	1 200,00
Юридически передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 069,22	1 489,77	1 973,01	1 200,00
Тип объекта (отдельно стоящее, встроенное)	помещение	здание	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %		-8%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 903,68	1 489,77	1 973,01	1 200,00
Условия финансирования	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 903,68	1 489,77	1 973,01	1 200,00
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 903,68	1 489,77	1 973,01	1 200,00
Дата предложения	1 кв. 2022	1 кв. 2022	1 кв. 2022	1 кв. 2022	1 кв. 2022
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 903,68	1 489,77	1 973,01	1 200,00
Адрес	г.Москва, пер. Бригадирский, д. 1/13	Москва, Денисовский пер., 30с1	Москва, Бауманская ул., 58/25с6	Москва, Бауманская ул., 58А	Москва, Денисовский переулок, 30с1
Местоположение	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 903,68	1 489,77	1 973,01	1 200,00
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 903,68	1 489,77	1 973,01	1 200,00
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 903,68	1 489,77	1 973,01	1 200,00
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	торговое (общепит)	ПСН	торговое (общепит)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 903,68	1 489,77	1 973,01	1 200,00
Этажность	подвал	3 этажа	1	1	2
Корректировка, %		-24,5%	-31,0%	-31,0%	-20,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 438,18	1 027,94	1 361,38	951,72
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 438,18	1 027,94	1 361,38	951,72
Площадь помещения, кв.м.	189,40	1033	264	130	570
Корректировка, %		24,46%	4,38%	-4,74%	6,83%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 789,99	1 072,94	1 296,87	1 016,77
Качество отделки	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 789,99	1 072,94	1 296,87	951,72
Состав арендной платы	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей
Весовой коэффициент		0%	0%	0%	0%
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.		1 789,99	1 072,94	1 296,87	951,72
Количество внесенных поправок		4,00	3,00	3,00	3,00
Весовой коэффициент		32,45%	22,00%	19,29%	26,25%
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.	1 320,00				

Таким образом, стоимость ежемесячной арендной платы за пользование нежилыми помещениями в объекте оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составила:

1 320 рублей за 1 кв.м.

Прочие доходы

Оценщик считает, что для оцениваемого объекта прочие доходы не характерны.

4.3.3.3. Определение действительного валового дохода



Таблица 10

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	19,6%	19,4% - 21,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,6%	19,3% - 21,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	18,9%	17,8% - 20,1%
4. Стрит-ритейл	17,8%	16,5% - 19,1%
5. Объекты свободного назначения	19,3%	18,0% - 20,5%

жесткости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью). Процент недогрузки при сдаче в аренду на неактивном рынке для недвижимости офисно-торгового назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г, под ред. Лейфера Л.А., на уровне 19,3%.

Однако, учитывая назначение и площадь оцениваемых помещений, процент недогрузки в настоящем отчете принят равным 0%.

4.3.3.4. Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Определение операционных расходов.

Для удобства прогнозирования операционные расходы оценщиком делятся на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расход на замещение (может быть включен в условно-переменную часть операционных расходов).

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 14

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0% - 23,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4% - 25,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	12,8% - 26,1%

от потенциального валового дохода (без учета величины коммунальных расходов).

4.3.3.5. Расчет ставки капитализации

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 32

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,1%	8,8% - 11,3%
2. Торговые объекты	10,6%	9,5% - 11,7%
3. Объекты свободного назначения	10,0%	8,8% - 11,1%

оценки. Нижний Новгород, 2020 г, под ред. Лейфера Л.А. и взят на уровне ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости. На основании вышеприведенного источника ставка капитализации для оцениваемого объекта составляет 11,1% (максимальная граница доверительного интервала).

4.3.3.6. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незагрузки характеризуется скидкой на недогрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которых свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недви-

Поскольку арендная ставка содержит операционные расходы, включающие среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договора аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории, налог на имущество и землю, страхование и расходы на замещение, а коммунальные платежи не входят в состав, величина данных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными, «Справочника оценщика недвижимости-2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2018 г, под ред. Лейфера Л.А., на уровне 17,9%

Коэффициент (ставка) капитализации (норма прибыли, норма отдачи) соответствует ставке дохода на инвестиции. В оценочной деятельности ставка капитализации отражает экономические интересы инвестора, которые состоят в том, чтобы получить доход на вложенную сумму и вернуть деньги.

В рамках настоящего отчета коэффициент капитализации принят на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен ниже в таблице:

Таблица 21. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
Расчет потенциального валового дохода	
Тип помещений	Нежилые помещения
Площадь, кв. м	189,4
Арендопригодная площадь, кв.м.	189,4
Арендная ставка, руб./кв. м/год	15 840
Общий потенциальный валовый доход, руб.	3 000 096
Расчет действительного валового дохода	
Коэффициент недозагрузки, %	0,0%
Потери от недозагрузки, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	3 000 096
Расчет чистого операционного дохода	
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы	537 017
Чистый операционный доход, руб.	2 463 079
Ставка капитализации, %	11,10%
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.	22 190 000

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки с учетом допущений, составила: 22 190 000 руб.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

Анализ использованных подходов, их преимущества и недостатки в оценке рассматриваемых объектов недвижимости

Как правило, показатели стоимости, полученные на основе различных подходов, отличаются друг от друга, поэтому необходимо провести согласование результатов. Целью согласования результатов всех используемых подходов является оценка преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Важнейшими критериями рассмотрения преимуществ каждого подхода в оценке являются:

- Назначение оценки.
- Функциональное назначение объекта.
- Достоверность и обширность информации.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местоположение, возраст, потенциальная доходность).

При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретными объектами недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д. Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.

Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам аналогичных объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объектов, и различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

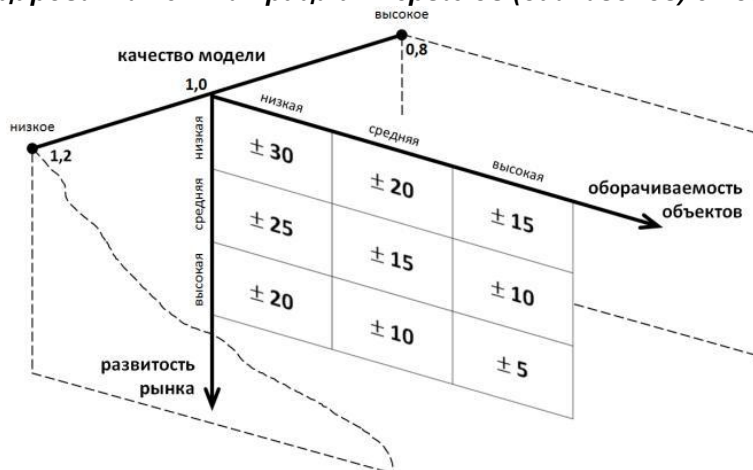
Согласование полученных результатов

Согласно п.25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Экономическая и математическая сущность диапазона стоимости, полученной при применении разных подходов (методов), идентична сущности интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки.

Таким образом, применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, пример которой применительно к оценке недвижимости был предложен в «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости»⁸ на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2015 годах (см. рисунок ниже).

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



⁸ Ильин М.О., Лебединский В.И. – [Электронный ресурс] // srososvet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srososvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.

Согласно указанной выше методике диапазон стоимости составляет +/- 25%, соответствует средней развитости рынка и низкой оборачиваемости объектов. Оценщик провел анализ диапазонов стоимости полученных результатов.

Таблица 22. Анализ диапазонов стоимости полученных результатов

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Диапазон стоимости, %
Нежилые помещения мансардного этажа	Не применялся	21 177 000	22 190 000	4,78%
Существенность отличий	Отличия не существенны : результат доходного подхода находится внутри границ диапазона стоимости, полученной сравнительным подходом; результат сравнительного подхода находится внутри границ диапазона стоимости, полученной доходным подходом			
Анализ и установление причин расхождений	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты двух подходов к оценке.			

Согласование значений рыночной стоимости объектов, полученной с использованием различных подходов, может быть осуществлено оценщиком путем присвоения результатам весовых коэффициентов (показателей относительной значимости) либо путем выбора результатов одного подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в Задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей анализируемого сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

Достаточно подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения (согласования) результатов оценки впервые было опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН», проходившего в г. Москва 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому использованному для оценки объектов оценки подходу четыре вида баллов, обоснованно назначаемых Оценщиком в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного используемого подхода к оценке к сумме баллов всех использованных для оценки объектов оценки подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.

Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

На основе округленных весов рассчитаем обобщенную (согласованную) рыночную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный по приведенной методике в целях согласования (обобщения) стоимостей.

Оценщиком выбрана четырехбалльная шкала для каждого из использованных критериев. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет данному критерию;

1 балл – если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

2 балла – если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

3 балла – если данный метод совершенно удовлетворяет данному критерию.

Достоверность и достаточность:

В каждом подходе Оценщик проанализировал достаточный объем рыночных данных. Эти данные, исходя из источников их получения, были вполне надежны, однако ни в одном методе нельзя сказать, что такая надежность особенно велика, больше, чем обычная надежность. Учитывая это, достоверность и достаточность результатов доходного и сравнительного подходов принята равной 2 баллам.

Способность учитывать факторы ценообразования:

В теории оценки считается, что доходный и сравнительный подходы в полной мере учитывают структуру факторов ценообразования. Учитывая, что достоверность и достаточность самих данных рынка мы оценили ранее, в рамках данного критерия надлежит оценить лишь принципиальное свойство подхода отражать рынок. Поэтому доходному и сравнительному подходам здесь присвоены веса по 3 балла.

Способность учитывать мотивацию:

И сравнительный и доходный подходы учитывают мотивацию участников рынка. Если сравнительный подход является для субъектов рынка по преимуществу наиболее явным ориентиром (3 балла), однако и доходный подход имеет значение для той части субъектов рынка, которая рассматривают сценарии аренды (2 балла).

Соответствие виду рассчитываемой стоимости:

В целом, логика присвоения баллов подходам по данному критерию, аналогична логике ранжирования подходов по критерию учета мотивации участников рынка. В самом деле, понятие рыночной стоимости самым тесным образом связано с принципом наилучшего, наиболее эффективного использования.

Этот принцип, в частности, предполагает, что в своих рассуждениях и оценках Оценщику необходимо следовать действиям участников рынка, руководствоваться их логикой.

В ситуации, когда участники рынка ориентируются, главным образом, на сделки с минимальной ценой при сопоставимой полезности, сравнительный подход в максимальной степени соответствует рыночной стоимости (3 балла). В то же время, часть участников рынка ориентирована на сегмент аренды и, во всяком случае, аренда собственниками и арендаторами всегда воспринимается, как альтернатива купле-продаже (2 балла).

Таблица 23. Расчет весовых коэффициентов для результатов оценки недвижимого имущества различными подходами

№ п/п	Критерий качества	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	-	2	2
2	Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	-	3	3
3	Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	-	3	2
4	Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	-	3	2
Количество баллов		Подход не применялся	11	9
Сумма баллов		20		
Вес подхода		0%	55%	45%

Таблица 24. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование	Вес подхода			Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Вес подхода	0%	50%	50%	
Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003011:3282, площадью 189,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13	обоснованно не применялся	21 177 000	22 190 000	21 640 000
Итого рыночная стоимость, руб.				21 640 000

Таким образом, в соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов, была рассчитана рыночная стоимость объекта оценки, которая с учетом округлений и допущений на дату оценки составляет:

21 640 000 (Двадцать один миллион шестьсот сорок тысяч) рублей

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая рыночная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер 77:01:0003011:3282, площадью 189,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13, на дату оценки составляет:

21 640 000 (Двадцать один миллион шестьсот сорок тысяч) рублей

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО), а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков.

**С уважением,
Независимый оценщик**



А.В.Сергин

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (1-4 части) в действующей редакции.
2. Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. в действующей редакции.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть II) в действующей редакции.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
6. Постановление Правительства Вологодской области от 24.09.2012 № 1125 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Вологодской области».
7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
8. Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
9. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
10. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
11. Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
12. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
13. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. М., 2002.
14. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. М.: Дело, 1995.
15. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб., 2001.
16. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 2007
17. Справочник оценщика недвижимости-2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г, под ред. Лейфера Л.А.

8. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение №1: Фотоматериалы

Приложение №2: Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки⁹

Приложение №3: Копии материалов по объектам-аналогам

Приложение №4: Копии документов Исполнителя и Оценщиков

⁹ Данные, используемые в процессе оценки: включают, помимо копий документов, предоставленных Заказчиком, копии Запроса о предоставлении документов для оценки (если составлялся), копии Акта приемки-передачи документов (Заверительного письма, если составлялся), иную информацию, которая необходима для подтверждения достоверности используемых в Отчете данных и обоснованности заключения о стоимости, в частности: печатный вариант Интернет-страниц, содержащих информацию об аналогах объекта оценки, копии запросов, направляемых сторонним организациям, копии ответов на такие запросы, иные данные.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Здание, в котором расположен объект оценки:



ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
18.01.2022г.	
Кадастровый номер:	77:01:0003011:3282
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003011
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1073/4; Условный номер 29073
Местоположение:	г. Москва, пер. Бригадирский, д. 1/13
Площадь, м2:	189.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	16224562.73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003011:1017
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бетп Алексей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: ООО "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ПАРОС-ТАЛ", 7701265978
полное наименование должности	А. Е. САХАРОВ инициалы, фамилия

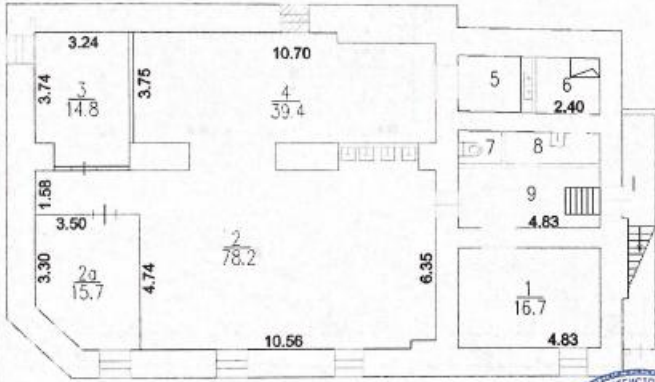
Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
18.01.2022г.	
Кадастровый номер:	77:01:0003011:3282
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Общество с ограниченной ответственностью Научно-Производственное предприятие "Парос Тал", ИНН: 7701265978, ОГРН: 1037700077271
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Собственность 77:01:0003011:3282-77/051/2022-6 18.01.2022 10:00:55
3	Документы-основания
3.1	ДОГОВОР КУПИЛИ-ПРОДАЖИ ВАМ №8397 от "14" февраля 1996г. С ФОНДОМ ИМУЩЕСТВА Г.МОСКВЫ, выдан 14.02.1996 Определение, выдан 19.08.2021, Арбитражный суд города Москвы
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
6.1	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
7.1	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
8.1	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
9.1	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
10.1	отсутствуют
полное наименование должности	А. Е. САХАРОВ инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.01.2022г.			
Кадастровый номер: 77:01:0003011:3282		Номер этажа (этажей): 0	
подвал Бригадирский пер д1/13  Масштаб 1			
полное наименование должности		полное наименование должности	
		А.Е.САХАРОВ	
		инициалы, фамилия	



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.01.2022г.			
Кадастровый номер: 77:01:0003011:3282		Номер этажа (этажей): 0	
подвал Бригадирский пер д1/13  Масштаб 1			
полное наименование должности		полное наименование должности	
		А.Е.САХАРОВ	
		инициалы, фамилия	



ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_636_m_2045721868

Продам помещение свободн...
Продам помещение свободного назначения, 636 м²

148 000 000 Р ~
232 704 Р за м²

8 495 410-19-55

ИНКСМА Недвижимость
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 2045721868, ☎ 1758 (+2)

О помещении
Общая площадь: 636 м²

Расположение
Москва, Бригадирский пер., 1/13
● Бауманская, 700 м ● Курская, 1,3 км ● Чкаловская, 1,6 км Скрыть карту

Описание
кв-0017339: Отдельно-стоящее 3-х этажное здание Свободного профиля с 2-мя отдельными входами общей площадью 636 кв.м. Проведен полный капитальный ремонт, железобетонные перекрытия. Внутри залы для планировки, выполнена высококачественная отделка, установлены вентиляция, кондиционирование, эл.во 100 кВт, пот-3,15 м. Помещение сдано в аренду. Идеально для размещения медицинского центра, гостиницы, офиса и др.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prezentabelnyy_osobnyak_600_m_2288549750

Презентабельный особняк, 600 м²

90 000 000 Р ~
150 000 Р за м²

8 958 751-84-58

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ООО "Эстейт"
Компания
На Авито с августа 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 2288549750, ☎ 5590 (+6)

О здании
Общая площадь: 600 м²

Расположение
Москва, Денисовский пер., 13
● Бауманская, 700 м ● Курская, 1,2 км ● Чкаловская, 1,5 км Скрыть карту



ООО "Эстейт"

Компания

На Авито с августа 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 2288549750, ☎ 5590 (+6)

Описание

Предлагается на продажу отдельно стоящий особняк класса В+.
Общая площадь здания 600 кв м (цокольный этаж, 2 этажа и мансарда).
Можно рассмотреть под любой вид деятельности.
Наземная парковка на 15 мест (не оформлена).
В особняке располагается хостел, возможен их съезд в течение 1-2 месяцев.
Периметр здания оснащен системой видеонаблюдения.
Планировка помещений - кабинетная.
Электрическая мощность более 80 кВт.
Высота потолков более 3 метров.
Кондиционирование и приточно-вытяжная вентиляция воздуха.
Земельный участок под зданием находится в долгосрочной аренде на 49 лет.
Водоснабжение: горячая и холодная вода.
Собственник физическое лицо.
Вид сделки: договор купли-продажи.
Стоимость: 90 млн. рублей, возможен торг.
Без комиссии.

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_74.8_m_2362308002

Свободного назначения, 74.8 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 10:03

О помещении

Вход со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 74.8 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Малый Девятковский пер., 3
Курская, 700 м Чкаловская, 1 км Красные ворота, 1.1 км [Смотреть карту](#)

Описание

Продажа собственником коммерческого помещения площадью 74,8 кв.м. Цокольный этаж, высота потолка 3,02 м.; четыре комнаты, санузел с раковиной и туалетом, шесть окон с выходом на две противоположные стороны фасада дома; электричество, отопление, канализация, горячее и холодное водоснабжение – централизованное; отдельный вход со стороны двора.

Назначение помещения – свободное. Обременения – отсутствуют.

Помещение расположено в старинном восьмизатонном доме 1927 г. Тип фасада – кирпичный, перекрытия – железобетонные. Дом не включен в программу реновации.

Особенности расположения:

- Дом расположен в исторической части Басманного района между Курским вокзалом и площадью Ленинградского, Ярославского и Казанского вокзалов.
- Расстояние от помещения до выхода на Садовое кольцо – 650 метров.
- Обустраиваемая парковочная зона ПКУ «АМТГ» на 475 машино-мест.
- 550 метров до Транспорти-Пересадочного узла «Курская» (Курский вокзал, две станции метро Курская, станция метро Чкаловская, МЦД «Курская» и автобусные маршруты).
- Развитая инфраструктура обуславливает выгодное расположение помещения. В непосредственной близости к дому расположены комплексы бизнес-класса ЖК «KAZAKOV GRAND LOFT» ЖК «ДОМ ЧКАЛОВА».
- также в легкой доступности от помещения расположены творческие кластеры: Центр современного искусства ВИНЗАВОД и Центр дизайна ARTPLAY.

11 000 000 ₽

147 059 ₽ за м²

8 916 406-31-16

Написать сообщение

Алексей

Частное лицо

На Авито с ноября 2010

Подписаться на продавца

№ 2362308002, ☎ 388 (+147)

АС

Независимый оценщик Сергин Андрей Владимирович
Телефон: 8 (911) 521-2222, Электронная почта: ocenka.sergin@yandex.ru

55

Инвестируйте в прибыльный арендный бизнес, 490 м²

49 000 000 Р

100 000 Р за м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

1 марта в 16:13




8 958 616-33-67

Написать сообщение

ИП Мухомова С.В.
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

№ 2361796658, 288 (+4)

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 490 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3,2 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 100 кВт

Отопление: центральное

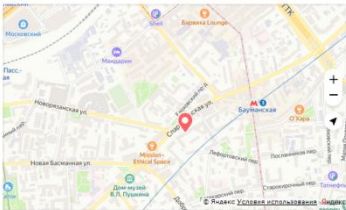
Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Спартаковская ул., б.с1

• Бутырская, 400 м • Красносельская, 1,1 км

• Комсомольская, 1,3 км



Описание

ЛОКАЦИЯ:

Срочно продается прекрасное нежилое помещение, расположенное на первой линии домов улицы с очень интенсивным авто- и людским трафиком на ст. м. «Бауманская».

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:

Панорамные окна, высокие потолки, вентиляция и вытяжка для общепита, 5 моек, точек, два отдельных входа - идеальный вариант для ведения успешного бизнеса!

Общая площадь: 489,2 кв. м, в том числе:

* 1й этаж - 155,2 кв. м;

* антресоль - 155,7 кв. м;

* подвал - 178,3 кв. м.

В помещении выполнена качественная отделка из дорогостоящих материалов (банк, паркет, ламинат, плитка, натяжные потолки, пластиковые панели, сантехника, мебель).

49 000 000 Р

100 000 Р за м²

8 958 616-33-67

Написать сообщение

ИП Мухомова С.В.
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

№ 2361796658, 288 (+4)

Офис, 1243.8 м² в Москве | Пр

254 890 000 Р

204 928 Р за м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

13 марта в 20:01




8 495 760-14-58

Написать сообщение

ООО "Торик365"
Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена

№ 2328666606, 269 (+3)

О помещении

Общая площадь: 1243,8 м²

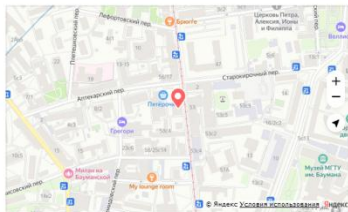
Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Бауманская ул, 58/25с1

● Бауманская, 500 м ● Красносельская, 1,6 км ● Курская, 1,6 км [Скрыть карту](#)



Описание

С торгов по банкротству, предлагается:

Нежилое здание - 1 243,8 кв. м, кадастровый номер 77-01-0003011-3375, двухэтажное, отдельно-стоящее.

Земельный участок - 1 169 +/- 12 кв. м, кадастровый номер 77-01-0003011-2, земли населенных пунктов - объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения

Ограничения и обременения: земельный участок: запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 ГрК РФ или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка

Имущество движимое (304 поз.), бывш оборудование банка. Дополнительная информация, осмотры по запросу, звоните, галерея, готовы ответить на ваши вопросы.

0 930 / 000 14-00

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

ООО "Торги365"

Компания

[Результаты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Елена

№ 232868606, @ 269 (+3)

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1033_m_2244121264

Офис 1033 м² в Москве | Архив

← → ↺ 🏠

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1033_m_2244121264 67% ☆ 📧 ☰

Москва Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдать Офис

Офис 1033 м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 6 марта в 09:14





О помещении

Общая площадь: 1033 м² Этаж: 1

Расположение

Москва, Денисовский пер., 30с1
● Бауманская, 700 м ● Курская, 1,4 км ● Красносельская, 1,6 км [Скрыть карту](#)



Описание

БЕЗ КОММУНИИ! Офисное здание. Сдается под офис здание целиком площадью 1033 кв.м. Стандартная офисная отделка. Договор аренды здания в рублях. УСН. Денисовский переулок, 30с1. 8 минут пешком от метро Бауманская. ЛОТ № 196628

О здании

Тип здания: административное здание

2 500 000 Р
в месяц ▾
29 042 Р в год за м², без налога, без комиссии

8 958 461-67-41

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Коммерческая недвижимость в Москве
Компания
На Авито с февраля 2020 <#>
[Результаты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 2244121264, @ 365 (+1)

Коммерческая недвижимость в Москве
Коммерческая недвижимость в Москве
Офис 1000 м²
8 480 000 Р



Помещение
Коммерческая недвижимость в Москве
Компания
На Авито с февраля 2020 <#>
[Результаты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 2244121264, @ 365 (+1)

Коммерческая недвижимость в Москве
Коммерческая недвижимость в Москве
Офис 1000 м²
8 480 000 Р



Помещение
Коммерческая недвижимость в Москве
Компания
На Авито с февраля 2020 <#>
[Результаты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 2244121264, @ 365 (+1)

Коммерческая недвижимость в Москве
Коммерческая недвижимость в Москве
Офис 1000 м²
8 480 000 Р



Помещение
Коммерческая недвижимость в Москве
Компания
На Авито с февраля 2020 <#>
[Результаты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 2244121264, @ 365 (+1)

4997 опубликован компаний

Сообщения

АС

Независимый оценщик Сергин Андрей Владимирович
Телефон: 8 (911) 521-2222, Электронная почта: ocenka.sergin@yandex.ru

57

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_v_arendu_s_drovyanoy_pechyu_264_m_2300862916

Кафе в аренду с дровяной печью, 264 м²

460 000 Р в месяц

1 742 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 482-36-04

Написать сообщению

Московская Корпорация Недвижимости
Компания
На Авито с января 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья

№ 2300862916, 1512 (+101)

О помещении

Общая площадь: 264 м²

Расположение

Москва, Бауманская ул., 58/25С6
Бауманская, 600 м Курская, 1,6 км Красносельская, 1,6 км

Описание

Кафе в аренду с дровяной печью

Предлагаем в аренду ценителям высокого кулинарного искусства уже готовый бизнес: помещение под ресторан (кафе) с ремонтом, оснащением и оборудованием

Отличная визуализация объекта, высокий рекламный потенциал

Крупноточечный режим работы, есть отель для гостей, желающих продлить праздник

С предоставлением кор. адреса

Высокий пешеходный и автомобильный трафик

Первая линия домов, есть своя парковка

В летнее время возможна организация веранды

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._arenda_130_m_moskva_rayon_basman_2094373187

Своб. назнач. (аренда) 130 м² Москва, район Басман

299 990 Р в месяц

2 306 Р в месяц за м², залог 299 990 Р

8 958 462-66-83

Написать сообщению

АН "Спальный Город"

Компания
На Авито с января 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена Иванова

№ 2094373187, 1520 (+1)

О помещении

Общая площадь: 130 м²

Этаж: 1

Расположение

Москва, Бауманская ул., 58А
Бауманская, 500 м Красносельская, 1,5 км Курская, 1,6 км



Описание

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА! Предлагаем в аренду встроенно-пристроенное помещение. Площадь - 130 кв. м. Вход со второй линии Бауманской улицы. Электрчество - 33 кВт с возможностью увеличения. Высота потолков в пристройной части - 3,75 метра, во встроенной - 2,3 метра. Общий вход с магазином Красное Белое (общий предбанник, на схеме свободное помещение выделено зеленым). Соседи Красное белое, Патерочка. Смешанные цены. Возможное размещение аптека, отделение банка, кафе, очень востребован магазин с хозяйственными товарами.

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_570_m_2350972759

Общепит, 570 м² в Москве

Добавить в избранное

Добавить заметку

13 марта в 12:33

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 570 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 2
Высота потолков: 3,5 м

Отделка: чистовая
Отопление: автономное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Москва, Денисовский пер., 30с1
● Бауманская, 600 м ● Курская, 1,4 км ● Красносельская, 1,6 км [Скрыть карту](#)

Описание

Предложение от собственника. Под пищевое производство в аренду. Помещение на втором этаже нежилого здания. Светлое просторное помещение с окнами, общая площадь 570 кв. м. пол и стены плитка, высокие потолки, есть грузовой лифт 2т. зона разгрузки погрузки, помещение полностью готовое с оборудованием для организации фабрики-кухни или Дарк-кitchen из оборудования две морозильных камеры (одна - шоковая), современная производственная ротационная печь для мяса, две камеры плюсовых для ошощей, мойка, техническая вытяжка рабочая, разделочные столы, стеллажи, центральные коммуникации вода, канализация, санузлы, электрическая мощность 200 кВт с возможностью увеличения, идеально подойдет под пищевое производство, круглосуточный доступ 24/7, зона разгрузки погрузки, удобная транспортная доступность. Садовая улица, ТТК, Набережная. Так же имеется отдельный разделочный цех 80 кв.м. в цокольном этаже этого же здания с морозильными камерами.

800 000 Р

В МЕСЯЦ

1 404 Р в месяц за м², залог 800 000 Р

8 958 721-54-64

Владимир Григорьевич

Компания

На Авито с ноября 2011

Завершено 13 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2350972759, 217 (+3)

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ

www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Сергин Андрей Владимирович

паспорт: серия 1901 № 360533, выдан 16.01.2002 г.
УВД Г. ВОЛОГДЫ
Код подразделения: 352-001

включен в реестр СРО «СФСО»:
30.12.2016, регистрационный № 379
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
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.
Выдано «06» марта 2022 г.

Президент М.П. М.А. Скотов

000837

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027571-1 от « 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сергину Андрею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор А.С. Бункин

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

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорная пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESSO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagornyy prospekt, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2102163105 страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, «Москва, ул. Гущина д.12, стр.1, ОИРН КПП, 7710043520/775001001,
р/с 4070181040100000014, «Альфа-Банк» ОАО «Москва, БИК: 44523593, корресп. 30101810290000000593), именуемые в
дальнейшем Страховщик, заключили настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с
«Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту
«Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Вологда Дата выдачи полиса « 15 » декабря 2021 г.

Страхователь:	Сергин Андрей Владимирович Дата рождения: 23.03.1978г. Адрес по месту регистрации: Вологда, ул. Г. Сергина д.№ 14, кв.2672 Паспорт: № 1901 360533, 16.01.2002г. УВД Г. Вологда Член СРО оценщиков: СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков» E-mail: ans@sergin@yandex.ru, тел. 89115212222
Представитель страховщика:	Порогина Ольга Алексеевна Код: 25365221

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 23.12.2021г., по не ранее 00 часов 00 минут 23.12.2022г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом и интересам Страхователя, связанное с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
3. Застрахованные работы:	Деятельность настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломом (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 23.12.2021г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
5. Страховая сумма:	5 000 000 (пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с освобождением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на передачу или доставку работ.
8. Страховая премия:	4950 (четыре тысячи девятьсот ноль) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 23.12.2021г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, именного признака страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователем, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо затраты и их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится по внесудебному порядку. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судом копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страхователем всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение срока исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. Сергин А.В.
(подпись)



Независимый оценщик Сергин Андрей Владимирович
Телефон: 8 (911) 521-2222, Электронная почта: ocenka.sergin@yandex.ru