



ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ»

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ЦОС»

О. В. Чижова

О Т Ч Е Т № Н-48/23-1-3

об оценке недвижимого имущества: нежилого помещения, площадью 74,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001088:2391, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Просвирин, д.15, помещение 2Ц

Дата проведения оценки: 19 мая 2023 года

Дата составления отчета: 24 мая 2023 года

Заказчик: Акционерное общество «МОСГАЗ»

МОСКВА

2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр Оценки собственности»**

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

г. Москва

24 мая 2023 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № Н-48/23-1-3 «Об оценке недвижимого имущества: нежилого помещения, площадью 74,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001088:2391, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Просвирин, д.15, помещение 2Ц» от 24 мая 2023 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-48/23-1-3 от 24 мая 2023 г, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «ЦОС» сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

- без учета НДС – **8 786 000 (Восемь миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей.**
- с учетом НДС – **10 543 200 (Десять миллионов пятьсот сорок три тысячи двести) рублей.**

Настоящий Отчет об оценке может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость Объекта оценки.

Работа по оценке рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ) № 200 от 14 апреля 2022 г. (федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611 (в действующей редакции).

Оценщик


Шарапова А.Ю.

Генеральный директор
ООО «ЦОС»


Чижова О. В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
1.6. Порядковый номер отчета.....	5
1.7. Дата составления отчета.....	5
1.8. Дата проведения осмотра	5
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ТЕХНИЧЕСКОМ ЗАДАНИИ.....	6
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	10
5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	11
6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	12
7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	14
8.1. Информация о применяемых стандартах оценки	14
8.2. Заявление о соответствии.....	14
8.3. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	15
8.3.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	19
8.3.2. Виды стоимости объекта оценки:.....	21
9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	22
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
10.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	24
10.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	24
10.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки	24
10.2.1.1. Наименование имущественного права	24
10.2.1.2. Балансовая стоимость объекта оценки	24
10.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	24
10.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	24
10.2.4. Фотоматериалы	27
10.2.5. Сведения об износе и устареваниях	28
10.2.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	29
10.2.7. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	29
10.2.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	29
10.3. Анализ ликвидности	29
10.4. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	31
10.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	31
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
11.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	34
11.1.1. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	36

11.1.2. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	37
11.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	37
11.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки	38
11.4. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.....	62
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	69
12.1. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке	69
Процесс оценки	69
12.1.1. Сравнительный подход.....	70
12.1.1.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке.....	70
12.1.2. Доходный подход.....	73
12.1.2.1. Описание применения доходного подхода к оценке.....	73
12.1.3. Затратный подход	78
12.1.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке	78
12.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	81
12.2.1. Доходный подход.....	81
12.2.1.1. Описание применения доходного подхода к оценке.....	81
12.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	84
а) Определение потенциального валового дохода.....	85
б) Определение чистого операционного дохода и расчёт стоимости.....	97
12.2.2. Сравнительный подход.....	100
12.2.2.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке.....	100
12.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода.....	101
а) Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода.....	101
12.2.3. Затратный подход	115
12.2.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке	115
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	117
14. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	118
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	119
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	120
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	131
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	139

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки:

- Договор на оценку № Н-48/23 от 17.05.2023 г.
- Задание на оценку № 1 от 17.05.2023 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: Недвижимое имущество: нежилое помещение площадью 74,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001088:2391, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Просвирин, д.15, помещение 2Ц

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

Показатель	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	8 070 774
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	9 500 873
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	Не применялся (обоснован отказ)

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

- без учета НДС – **8 786 000 (Восемь миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей.**
- с учетом НДС – **10 543 200 (Десять миллионов пятьсот сорок три тысячи двести) рублей.**

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Отчет об оценке не может быть использован Заказчиком иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
2. Отчет об оценке может быть предоставлен третьим лицам Заказчиком оценки исключительно с целью, указанной в п. «Цель оценки» настоящего задания на оценку.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут распространять и/или публиковать отчет об оценке объекта оценки без письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации

1.6. Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета – № Н-48/23-1-3

1.7. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 24 мая 2023 г.

1.8. Дата проведения осмотра

Дата осмотра – 19 мая 2023 г.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ТЕХНИЧЕСКОМ ЗАДАНИИ	
Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое помещение площадью 74,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001088:2391, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Просвирин, д.15, помещение 2Ц
Состав объекта оценки, сведения для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение площадью 74,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001088:2391, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Просвирин, д.15, помещение 2Ц
Имущественные права	Имущественные права: право собственности.
Состав и объем документов и материалов, предоставляемых Заказчиком оценки	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-114049344 от 17.05.2023 г.; ➤ Кадастровый паспорт помещения от 11.02.2011 г.; ➤ поэтажный план; ➤ Справка БТИ о состоянии здания от 28.02.2011 г.; ➤ Экспликация; ➤ Справка о балансовой стоимости.
Правообладатель	Акционерное общество «МОСГАЗ» (АО «МОСГАЗ»)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей дальнейшей реализации. Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.
Вид стоимости	Рыночная
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки	«19» мая 2023 г.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения	<p>Специальные допущения.</p> <p>1. Специальных допущений и ограничений не предусмотрено</p> <p>Существенные допущения.</p> <p>1. В рамках проведения оценки юридическое описание прав на Объект оценки считается достоверным.</p> <p>2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>3. Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или</p>

	<p>собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.</p> <p>Ограничения и пределы применения полученного результата.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен лишь в полном объеме (включая приложения) и в указанных в нем целях. 2. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку или указанным в отчете предполагаемым использованием результатов оценки. 3. Суждение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. <p>Если в процессе оценки оценщиком будут выявлены обстоятельства, влияющие на возможность использования результатов оценки, он (оценщик) обязан отразить в отчете такие обстоятельства и связанные с ними ограничения оценки.</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Право на оцениваемое имущество считается достоверным. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество. 2. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в документах, предоставляемых Исполнителю. 3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. 4. От Оценщика не требуется приведение возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объектов оценки 5. Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые как для определения стоимости объектов оценки, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке. 6. Оценка производится без учета ограничений и обременений. 7. Итоговая величина должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
<p>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Форма составления отчета об оценке</p>	<p>Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (1 экземпляр) и электронном носителе (CD-диск)</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке не может быть использован Заказчиком иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 2. Отчет об оценке может быть предоставлен третьим лицам Заказчиком оценки исключительно с целью, указанной в п. «Цель оценки» настоящего задания на оценку. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут распространять и/или публиковать отчет об оценке объекта оценки без письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

	Федерации
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Описание
Фамилия, имя, отчество оценщика	Шарапова Анна Юрьевна
Местонахождение оценщика	г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Стаж работы в области оценочной деятельности	с 2005 г.
Контактный телефон	+7 (499) 250-00-70
Электронная почта	cc@valcenter.ru
Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Организационно правовая форма, наименование: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»). Адрес: 119017, РФ, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3. Дата включения в реестр: 26.02.2008 г. Регистрационный номер оценщика: № 01381
Страхование ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ООО «Абсолют Страхование», срок действия с 01.01.2023 г по 31.12.2023 г. Полис: № 022-073-009133/22 от 27.12.2022 г. Страховая сумма 5 000 000 рублей (Пять миллионов) рублей.
Данные об образовании	Учебное заведение: ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Квалификация: оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом номер: ПП № 872433. Дата выдачи: 05.10.2007 г.
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат номер № 019812-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 31.05.2021 по 31.05.2024
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Шарапова Анна Юрьевна 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.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Организационно-правовая форма	Акционерное Общество
Полное наименование	Акционерное Общество «МОСГАЗ»
Краткое наименование	АО «МОСГАЗ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1127747295686
Дата присвоения ОГРН	28.12.2012
Адрес местонахождения	105120, Москва, Мрузовский пер., д. 11, стр. 1
Почтовый адрес	105120, Москва, Мрузовский пер., д. 11, стр. 1

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700560656
Дата присвоения ОГРН	21.12.2002 г.
Адрес местонахождения	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Телефон, факс	(499)250-00-71, (499)250-00-72, (499)250-00-73
Электронная почта	cc@valcenter.ru, info@valcenter.ru
Сайт в сети Интернет	www.valcenter.ru
Номер и дата регистрации МРП	№ 663.157 от 20.09.1999 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7704205198
Банковские реквизиты	Р/с № 40702810038170102713 в Московском банке Сбербанка России к/с 30101810400000000225 в ОАО «Сбербанк России», г. Москва БИК 044525225.
Страхование ответственности	Страховой полис №0327R/776/0000003/20, страховщик – акционерное общество «АльфаСтрахование» (АО «АльфаСтрахование»), срок действия с 01.01.2021 г. по 31.12.23 г. Страховая сумма 1 100 001 000 (Один миллиард сто миллионов одна тысяча) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Сторонние организации и специалисты для проведения оценки и подготовки отчета об оценке не привлекались.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

8.1. Информация о применяемых стандартах оценки

Согласно Договору, Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки (в действующей редакции):

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКССО», введенные 29.09.2015 г. (в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки).

8.2. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами оценки Ассоциации СРО «НКССО»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

8.3. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется

профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие **виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует **процедуру согласования их результатов**. В случае существенных расхождений результатов подходов и

методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

8.3.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

- определение стоимости земельного участка;
- определение восстановительной стоимости улучшений;
- определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
- определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
- добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

- исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
- выявление единицы сравнения;
- выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
- внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
- согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

- Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
- Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
- Определение операционных расходов;
- Определение чистого операционного дохода;
- Выбор метода капитализации;
- Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
- Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

8.3.2. Виды стоимости объекта оценки:

Согласно ст. 3 Федерального закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

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

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

9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), за исключением указанных в п. «Ограничения (обременения) прав на объект оценки» задания на оценку. Оценка производится в допущении отсутствия обременений на объект оценки. Определяемая стоимость в настоящем отчете действительна только в случае отсутствия обременений.
3. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об экологическом загрязнении объекта оценки. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологических загрязнений. С учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, возможно принятие дополнительных допущений.
4. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
6. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
7. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
9. В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложений к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
10. Оценку проводить с учетом состояния объекта оценки на дату осмотра.
11. При проведении оценки оценщик вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

12. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel. Функция «точность как на экране» не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

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

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является недвижимое имущество: нежилое помещение площадью 74,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001088:2391, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Просвирин, д.15, помещение 2Ц.

10.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН от 17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114049344;
- Кадастровый паспорт помещения от 15.02.2011 г;
- Экспликация и поэтажный план;
- Справка БТИ о состоянии здания от 15.02.2011 г.;
- Справка о балансовой и остаточной стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на 18.05.2023 г.

По результатам анализа перечня предоставленных документов, Оценщиком сделан вывод о том, что предоставленные документы позволяют установить количественные и качественные характеристики объекта оценки.

10.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

10.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

10.2.1.1. Наименование имущественного права

Согласно выписке из ЕГРН от 17.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-114049344 на нежилое помещение, оцениваемое недвижимое имущество принадлежат на праве собственности АО «МОСГАЗ».

Табл. 10.1

Сведения о правообладателе

Организационно-правовая форма	Акционерное Общество
Полное наименование	Акционерное Общество «МОСГАЗ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1127747295686
Дата присвоения ОГРН	28.12.2012
Адрес местонахождения	105120, Москва, Мрузовский пер., д. 11, стр. 1
Почтовый адрес	105120, Москва, Мрузовский пер., д. 11, стр. 1

10.2.1.2. Балансовая стоимость объекта оценки

Согласно справке о балансовой стоимости, остаточная стоимость оцениваемого имущества на 18.05.2023 г., составляет 27 801,33 копейки.

10.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно выписке из ЕГРН от 17.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-114049344 на нежилое помещение, обременения не зарегистрированы.

10.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах оцениваемого недвижимого имущества приведены ниже.

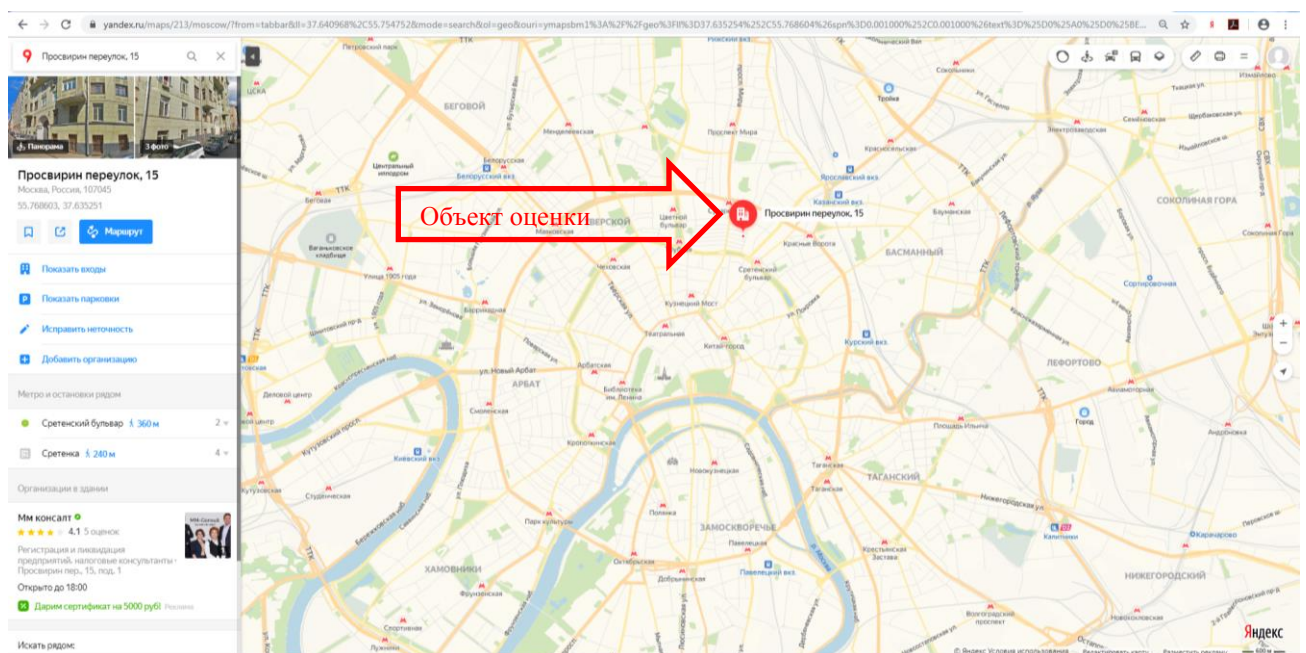
Описание Объекта оценки

Параметры	Значения	Источник данных
Качество прав и экономические характеристики		
Вид права	Собственность	
Правообладатель	АО "Мосгаз"	Выписка из ЕГРН от 17.05.2023 г.
Обременения	Не зарегистрировано	№ КУВИ-001/2023-114049344;
Кадастровый номер	77:01:0001088:2391	Росреестр (/https://rosreestr.ru)
Кадастровая стоимость, руб.	13 252 455,47	
Физические характеристики		
Тип объекта недвижимости	Встроенное нежилое помещение	
Функциональное назначение	Нежилое	
Общая площадь, кв. м	74,9	
в т.ч.		
цоколь	74,9	
Тип планировки	Кабинетная	
Высота потолков	3,30	
Физическое состояние помещения	Требуется проведение косметического ремонта	Визуальный осмотр. Справка БТИ о состоянии здания от 15.02.2011 г
Год постройки здания	1913	
Этажность здания	Цоколь (с окнами)/7 этажей	
Материал стен здания	Кирпич	
Инженерные коммуникации в т. ч:		
водопровод	Централизованный	
канализация	Централизованная	
отопление	Централизованное от ТЭЦ	
электроснабжение	Мощность 45 кВт	
вентиляция	Приточно-вытяжная	
Лифты	Есть	

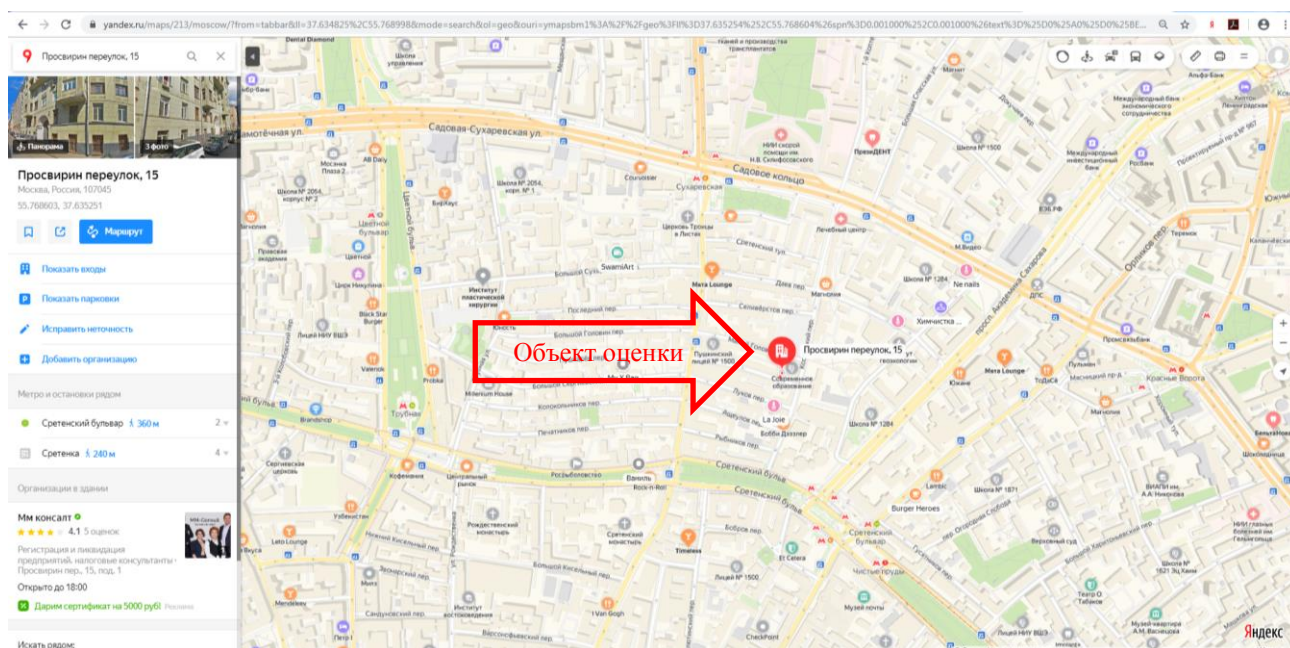
Источник: Данные Заказчика

Описание местоположения объекта оценки приведено ниже. Оцениваемый объект расположен по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, переулок Просвирин, дом 15, помещение 2Ц.

Рис. 10.1

Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Москвы

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение оцениваемого объекта

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Общая характеристика местоположения оцениваемого объекта представлена ниже в таблице.

Табл. 10.3

Описание местоположения оцениваемого недвижимого имущества

Значение	Показатель
Адрес оцениваемого объекта	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, переулок Просвириный, дом 15, помещение 2Ц
Округ, район	ЦАО, Красносельский
Ценовая зона	Между БК и СК
Линия застройки	Первая линия
Ближайшая станция метро	Сретенский бульвар
Удаленность от метро	До 5 минут пешком
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В непосредственной близости расположены объекты торгового и административного назначения, жилые дома и объекты социальной инфраструктуры
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения объекта оценки	Высокая
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтированная дорога

Источник анализ рынка, проведенный Оценщиком

Краткая характеристика района расположения оцениваемого объекта¹

Красносельский район располагается в Центральном административном округе города Москвы. Территория района занимает около 5 квадратных километров, здесь проживает более 43 тысяч человек.

Территория района Красносельский имеет хорошо развитую сеть общественного транспорта. Здесь располагаются станции метро Красные ворота, Сретенский Бульвар, Красносельская, Комсомольская, Сухареvская, Тургеневская. Также по территории района проходят маршруты троллейбусов № 9, № 14, № 22, № 24, № 32, № 41, трамваев № 7, № 37, № 45, № 50, а также автобусов № 40, № 122, № 783.

¹ Источник информации: <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao/kranoselsky.html>

На территории Красносельского района располагаются городская клиническая больница № 6, городские поликлиники № 15, № 5, детская городская поликлиника № 5, поликлиника Минобрнауки России.

На территории Красносельского района планируется проведение реконструкции железнодорожного моста, расположенного через улицу Русаковскую, а также проведение ремонта на улице Русаковской.

10.2.4. Фотоматериалы

Рис. 10.3

Фотоматериалы



Фотография 1



Фотография 2



Фотография 3



Фотография 4



Фотография 5



Фотография 6



Фотография 7



Фотография 9

Фотография 8



Фотография 10

Источник информации: данные визуального осмотра

10.2.5. Сведения об износе и устареваниях

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов при эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в рамках настоящего Отчета не определялся.

Согласно Справке БТИ о состоянии здания, по состоянию на 2003 г., физический износ объекта составил 41%.

Табл. 10.4

Шкала экспертных оценок технического состояния

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	16 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	36 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	61 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	81 - 100

Источник информации: МОК-Информ, <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Согласно визуальному осмотру, здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в хорошем состоянии.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечивать полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Другими словами, функциональный износ возникает в случае, если оцениваемый объект не отвечает полностью современным требованиям к объектам подобного класса.

Учитывая данные осмотра, эффективный возраст оцениваемого помещения, соответствие его физических и технических характеристик требованиям к современным зданиям административного назначения, функциональное устаревание оцениваемого здания отсутствует.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости вследствие изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Учитывая загрузку здания арендаторами, его эффективную эксплуатацию и конкурентные преимущества, факторов воздействия экономического устаревания выявлено не было, экономическое устаревание принято равным 0%.

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

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

10.2.7. Информация о текущем использовании объекта оценки

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, и визуального осмотра, помещение не используется.

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

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

10.3. Анализ ликвидности

Ликвидность – легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.²

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства³.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки⁴.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

²http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvapoо.

³Пример. Найти покупателя на небольшое торговое или офисное помещение можно гораздо быстрее, чем на производственный комплекс. Если для продажи первого из них потребуется 2-3 месяца, то на поиски покупателя и продажу комплекса может потребоваться от 6 месяцев и более. В этом случае говорят, что ликвидность помещения выше, чем производственного комплекса.

⁴Примечание. Следует отметить, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие "ликвидности" с понятием "ликвидационной стоимости" — "умышленным", преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.⁵

Факторы, влияющие на ликвидность

- **Эластичность спроса** на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.
- **Состояние имущества.** Как правило, старое и изношенное здание/помещение в меньшей степени ликвидное, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.
- **Соответствие современным используемым технологиям.** Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям
- **Масштабность.** Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлтерские компании. В ряде случаев явно неликвидные активы, например вспомогательные производственные помещения, могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать "условно ликвидными". Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

Таким образом, практическая значимость градации предмета залога по степени ликвидности заключается в необходимости формирования залоговой массы таким образом, чтобы в целом предмет залога обладал ликвидностью, например, автономный технологический узел, обособленный производственный цех с возможностью репрофилирования и т. п.

Рекомендации по анализу принадлежности имущества к группам ликвидности

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции, с учетом местоположения объекта, для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Табл. 10.5

Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Сроки реализации, календарных дней	Не более 60	61-270	271-545	Более 545

Для определения ликвидности Объекта оценки были проанализированы следующие факторы:

Местоположение. Объект расположен в Красносельском районе (ЦАО). Оцениваемое помещение находится на удалении в 360 м от ст. м. Сретенский бульвар.

Наличие правоустанавливающих и технических документов. На оцениваемый объект оформлены правоустанавливающие документы.

⁵ Пример. Торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

Различные объекты коммерческой недвижимости (в зависимости от назначения, площади, местоположения) могут иметь различные сроки экспозиции. По данным справочника ABN Group, 6 издание, 01.01.2023 г. срок экспозиции офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения составляет:

Рис. 10.4

срок экспозиции офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	4	8

Источник информации: справочник ABN Group, 6 издание, 01.01.2023 г.

Вывод: В результате анализа рынка объектов свободного назначения, Оценщиком был сделан вывод, что средний срок реализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в среднем **6 месяцев**. Таким образом, оцениваемое имущество, входящее в состав Объекта оценки, относится к группе ликвидности «Средняя».

10.4. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

В приведенном описании оцениваемого объекта недвижимости приведена вся информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

10.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования согласно п. 13 – п. 16 ФСО № 7:

«...13. 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

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. 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 оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.»

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Юридическая разрешенность – учитывается допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность), а именно: характер предполагаемого использования участка не должен противоречить действующему градостроительному, земельному законодательству и нормам зонирования, ограничивающим действия собственника (владельца) участка;

Физическая возможность (потенциал местоположения) – анализируется возможность возведения зданий определенного конструктивного решения на рассматриваемом земельном участке с учетом его геологических и топографических особенностей, доступности участка (подъездов и подходов к нему), удобства расположения участка и других факторов;

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход. С этой целью анализируется рыночный спрос (насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке недвижимости и в данном районе расположения); анализируется уровень спроса и предложения на объекты недвижимости различного функционального назначения; анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентную способность и способность обеспечивать требуемый доход, а также недостатки;

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования участка будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования оцениваемого объекта, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Анализ НЭИ для нежилого помещения

Анализ наиболее эффективного использования объекта должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения рассматриваемого помещения и его технического состояния.

Табл. 10.6

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Параметры	Характеристика
Физическая Возможность	Планировочные характеристики помещения, площадь, местоположение, этажность не накладывают ограничений на его использование. По мнению Оценщика, физически реализуемыми является использование объекта в качестве помещения свободного назначения.
Законодательно разрешенное использование	Согласно предоставленным документам, назначение оцениваемого помещения – нежилое, объект оценки является объектом нежилого фонда. Соответственно, использование объекта в качестве жилого юридически запрещено. Основными коммерческими функциями при использовании нежилых помещений, которые являются отдельно стоящим зданием, являются: <ul style="list-style-type: none"> ▪ торговая функция (включая сферу услуг, предприятия общественного питания); ▪ офисная функция;

Параметры	Характеристика
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ гостиничная функция; ▪ производственно-складская функция. <p>Таким образом, использование помещений объекта оценки в качестве жилых объектов юридически не допустимо, а в качестве коммерческих юридически не запрещено.</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Использование объекта оценки в качестве офисного или торгового помещения обеспечивает чистый доход владельцу объекта недвижимости и является оптимальным с точки зрения максимальной продуктивности.

Проведенный выше анализ использования нежилого помещения позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, соответствующим критериям юридической допустимости, физической осуществимости и экономической целесообразности соответствует использование в качестве помещения свободного назначения.

Учитывая цель и задачи оценки, а так же месторасположение объекта, характеристику объекта недвижимости, конструктивные и архитектурные особенности, наилучшим использованием является эксплуатация данного объекта в качестве помещения свободного назначения.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Ситуация в Российской экономике по состоянию март-апрель 2023⁶

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,0% м/м SA после -0,3 м/м SA месяцем ранее⁷. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -1,1% г/г после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по 1 кварталу 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г.

2. Поддержку восстановлению экономике в марте оказал рост промышленного производства – рост на +1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г).

2.1. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после 10,3% г/г в феврале. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г, и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств.

2.2. В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0 м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

3. Объём работ в строительстве в марте с исключением сезонности сократился на -2,2% м/м SA после роста на +1,9% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост замедлился до +6,0% г/г (+11,9% г/г в феврале), превысив уровень аналогичного месяца 2021 г. на +11,7%.

4. В марте возобновился рост выпуска в сельском хозяйстве с исключением сезонного фактора: +1,8% м/м SA после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост ускорился до +3,3% г/г после +2,6% г/г в феврале.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в марте выросло на +2,1% г/г (в феврале – на +1,6% г/г), молока – на +3,7% г/г (в феврале – на +3,2% г/г), яиц – на +3,8% г/г (в феврале – на +4,4%).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в марте вырос на +0,4% м/м SA после снижения на -0,8% м/м SA в феврале. В годовом выражении спад составил -3,6% г/г (-0,4% г/г в феврале).

⁶ Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf

⁷ Оценка уточнена с учётом опубликованных Росстатом квартальных данных по ВВП за 2022 г. и пересмотром данных по отдельным показателям за январь-февраль 2023 г., ранее февраль -2,8% г/г, январь -2,9% г/г соответственно.

С исключением трубопроводного транспорта в марте рост составил +0,7% г/г за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на +0,8% г/г, автомобильного транспорта на +6,2% г/г и воздушного транспорта на +5,7% г/г.

6. Росту экономики в марте способствовал выход в положительную область оптовой торговли – с исключением сезонности рост +5,1% м/м SA после снижения на -3,9% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении сокращение показателя замедлилось до -8,0% г/г после -15,1% г/г в феврале. По отношению к марту 2021 г. спад сократился до -9,2% (-12,0% в феврале).

7. Оборот розничной торговли⁸ в марте с учётом сезонности ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в феврале. В годовом выражении падение замедлилось до -5,1% г/г после -9,0% г/г (-2,3% к марту 2021 г.).

Платные услуги населению сохранились на уровне прошлого месяца +0,0% м/м SA после роста на +1,0% м/м SA в феврале, в годовом выражении +4,2% г/г после +4,6% г/г (+8,4% к марту 2021 г.).

Оборот общественного питания в марте продемонстрировал ускорение роста до +14,9% г/г после +6,6% г/г месяцем ранее (+23,0% к аналогичному периоду 2021 г.).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -2,2% г/г ниже уровня прошлого года после -5,2% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +1,6%.

8. В марте 2023 г. инфляция составила 3,5% г/г (в феврале инфляция составила 11,0%). По состоянию на 24 апреля 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 2,6% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте снизился на -5,8% г/г после снижения на -3,9% г/г в феврале.

В целом по промышленности в марте 2023 г. цены снизились на -10,7% (в феврале снижение на -7,5% г/г).

9. Ситуация на рынке труда сохраняет позитивные тенденции. Уровень безработицы в марте, как и в предыдущем месяце, составил 3,5% от рабочей силы.

В феврале 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,2% г/г, в реальном выражении – рост на +2,0% г/г (+0,6% г/г месяцем ранее). С начала года рост номинальной заработной платы составил +13,3% г/г, реальной заработной платы +1,7% г/г.

Реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно).

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +2,5% г/г и доходы от предпринимательской деятельности +8,4% г/г.

⁸ В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли была скорректирована за 2022 г. на 0,2 п.п. вверх. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Экономическая активность													
ВВП	-2,2	-1,1	-2,9	-2,7	-2,1	-2,7	-3,0	-2,0	-2,9	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-10,4	-7,9	-10,2	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-18,6	-21,1	-23,5	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	3,9	4,2	4,6	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	8,1	15,2	9,2	5,3	2,1	12,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,6	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	8,6	3,5 ^{1/2,55}	11,0	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7 ²	-	2,0	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3 ³	-	13,2	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-	-	-	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-	-	-	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Численность рабочей силы													
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Отчёт за март² По состоянию на 24 апреля 2023 г.³ Январь–февраль 2023 г.

Источник: данные МЭР РФ

11.1.1. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;
- загрязнение воздушного бассейна;
- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Положительные экологические факторы

По данным визуального осмотра Оценщиком не были выявлены положительные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Негативные экологические факторы

По данным визуального осмотра Оценщиком не были выявлены негативные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

11.1.2. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

По результатам анализа данных, предоставленных Заказчиком, данных визуального осмотра объекта инвестиционной деятельности, а также информации, имеющейся в свободном доступе, Оценщиком не были выявлены иные факторы, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 74,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001088:2391, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Просвирин, д.15, помещение 2Ц.

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- ближайшее окружение объекта оценки составляют, в основном, объекты торговли, административные объекты, жилые дома, объекты социальной инфраструктуры;
- тип здания: жилое здание 1913 года постройки;
- этаж расположения объекта оценки – цоколь в 7-тиэтажном жилом доме;
- условия парковки – стихийная;
- состояние отделки помещения – требуется проведение косметического ремонта;
- объект обеспечен всеми инженерными коммуникации в объеме, достаточном для его функционирования в соответствии с наиболее эффективным использованием;
- на дату оценки объект оценки не используется.

Таким образом, объект оценки можно отнести к сегменту рынка офисно-торговой недвижимости.

11.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки

Рынок офисной недвижимости г. Москвы I квартал 2023 года⁹

Предложение

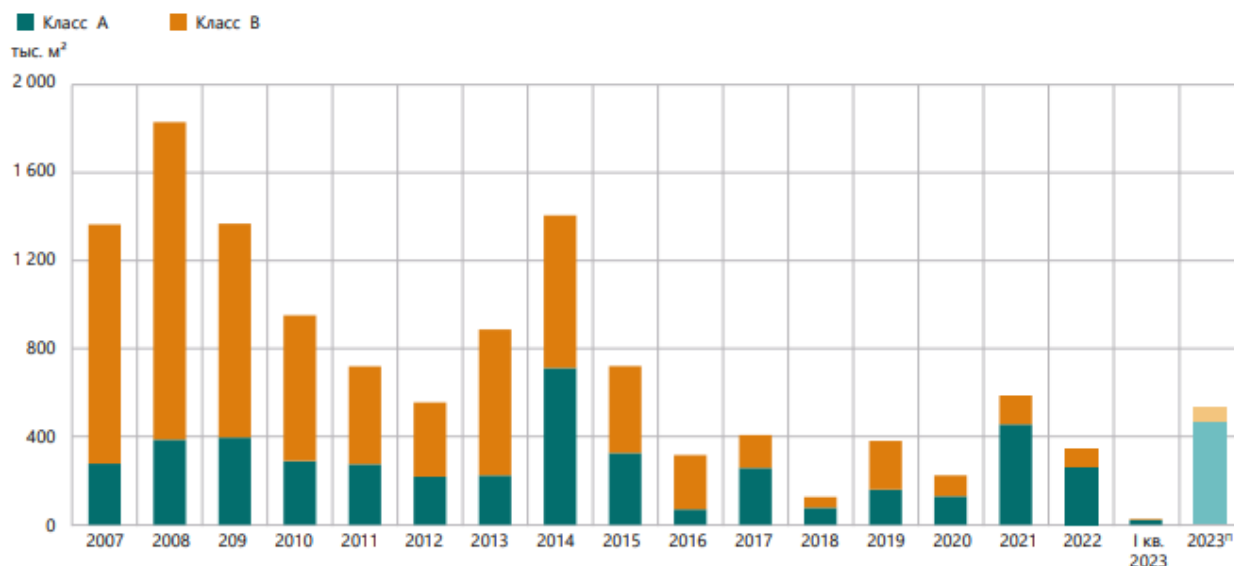
По итогам 2022 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы составил более 17,9 млн. кв. м, из которых 5,3 млн. кв. м относятся к классу А, а 12,6 млн. кв. м – к классу В.

В I квартале 2023 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили три объекта совокупной арендуемой площадью 26,9 тыс. кв. м: БЦ «Ломоносов» (18,4 тыс. кв. м) и строение 2 в жилом квартале Lucky (3,5 тыс. кв. м), относящиеся к классу А, и Astoriya II (5 тыс. кв. м) – к классу В. При этом оба объекта класса А не увеличили долю свободных офисов, поскольку не предлагают площади к прямой классической аренде.

В 2023 году к вводу планируется более 530 тыс. кв. м офисной недвижимости, при этом более 80% площадей относятся к классу А.

Рис. 11.2

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



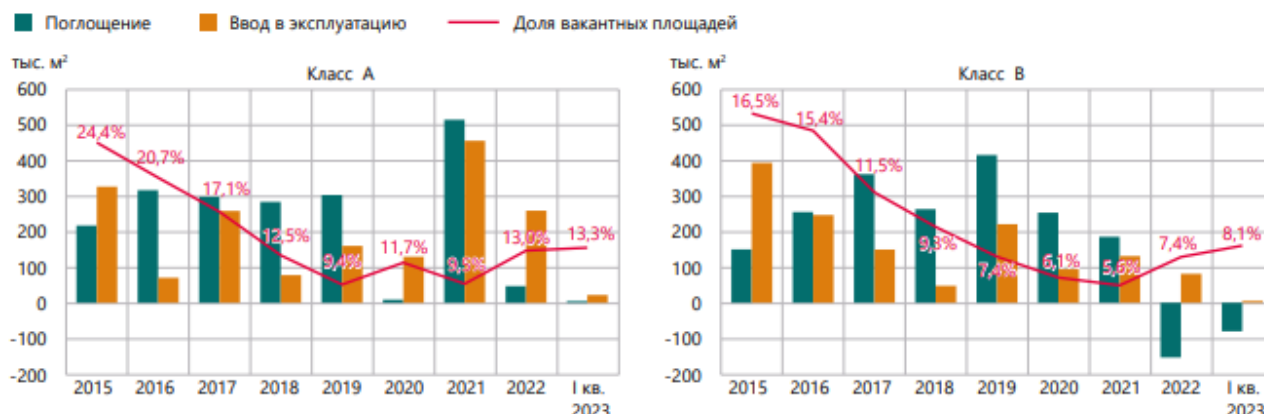
Источник: NF Group Research, 2023

9

Источник:

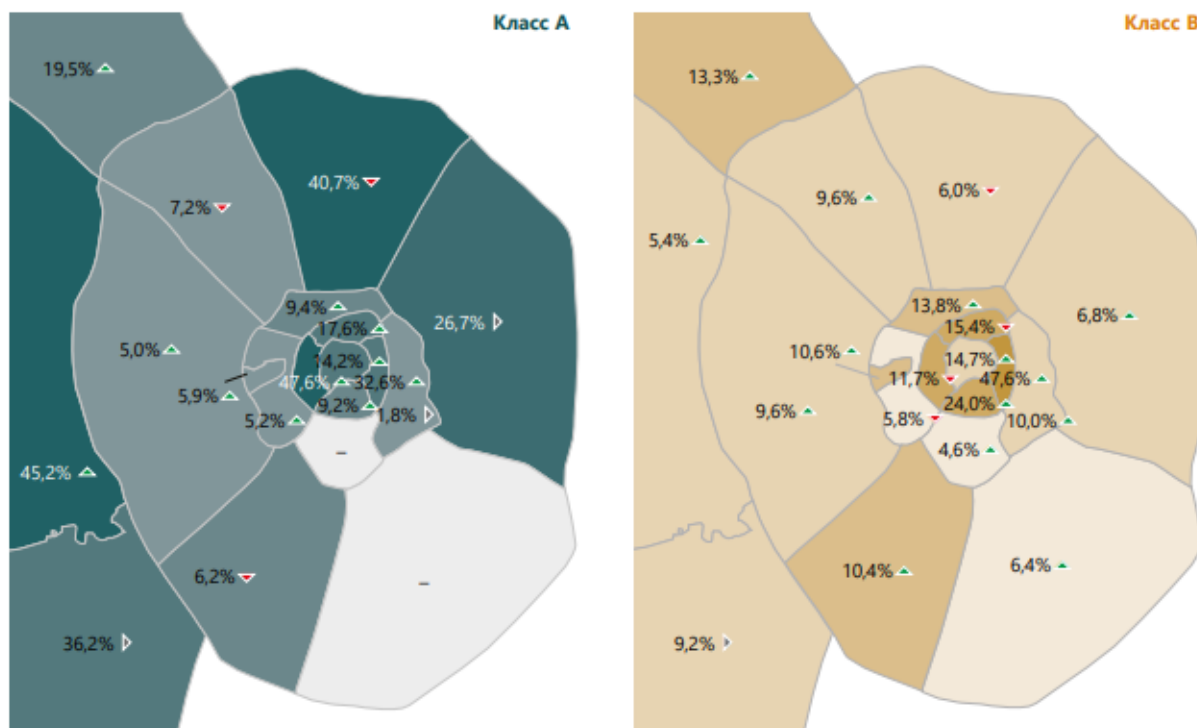
https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/625/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0.%201%20%D0%BA%D0%B2.%202023_rus.pdf

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

Вакантность

С начала года показатель доли свободных площадей увеличился на 0,3 п. п. и 0,7 п. п. в классах А и В – до 13,3% и 8,1% соответственно. Свободными на рынке оказались около 709 тыс. кв. м офисных площадей класса А, а также более 1 млн. кв. м офисов класса В.

Заметный рост вакантности продолжает отмечаться в премиальных объектах столицы: с начала года показатель вырос на 2 п. п. (до 15,4%).

В первые три месяца 2023 года в классе А было отмечено замедление темпов роста показателя доли вакантных помещений, основная активность по высвобождению площадей иностранными игроками, а также оптимизация российского бизнеса прошла во вторую половину 2022 года.

При этом объекты, которые были введены в январе – марте 2023 года, не добавили маркетируемого спекулятивного предложения на рынок.

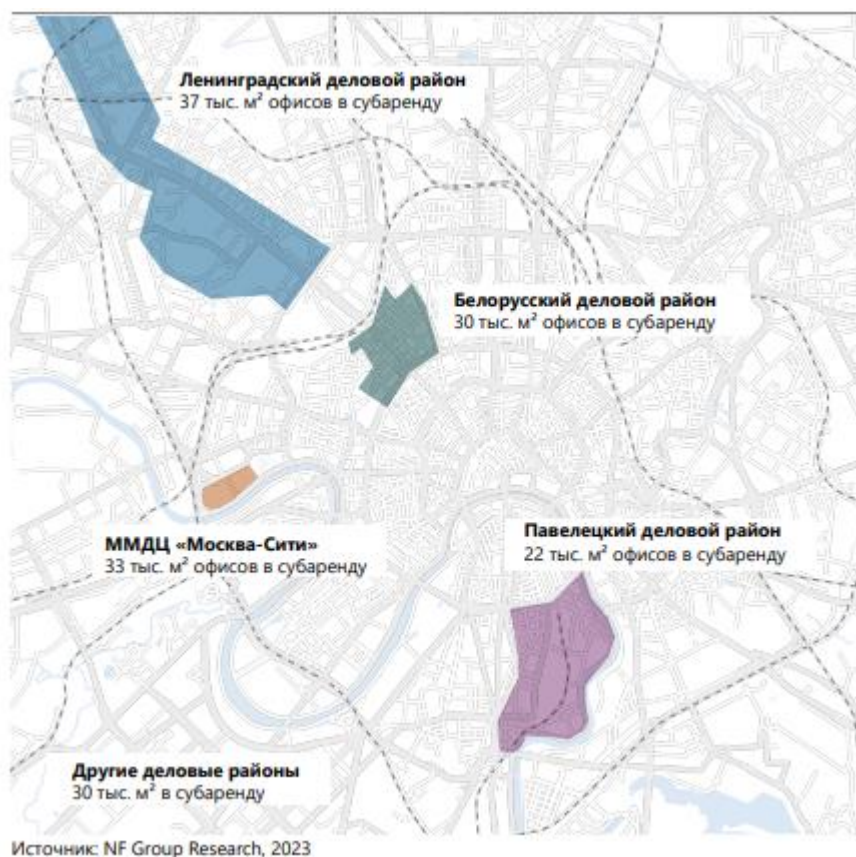
Субаренда

В 2022 году на столичном рынке возник объем офисов, предлагаемых в субаренду; в основном это офисы иностранных компаний, решивших покинуть российский рынок или сократить деятельность на территории России, а также отечественные игроки, оптимизирующие пространство. В течение года объем офисов, предлагающийся в субаренду, варьировался в пределах 150–200 тыс. кв. м, по итогам года показатель достиг уровня 166 тыс. кв. м.

По итогам первых трех месяцев 2023 года объем таких офисов составил 152 тыс. кв. м. Такой тип вакантных помещений составляет 8% от всех свободных помещений на рынке (учитывая офисы, предлагаемые в прямую аренду, и свободные места в гибких офисах). Наибольший объем субаренды сконцентрирован в качественных бизнес-центрах класса А в развитых деловых районах Москвы.

Рис. 11.5

Деловые районы Москвы



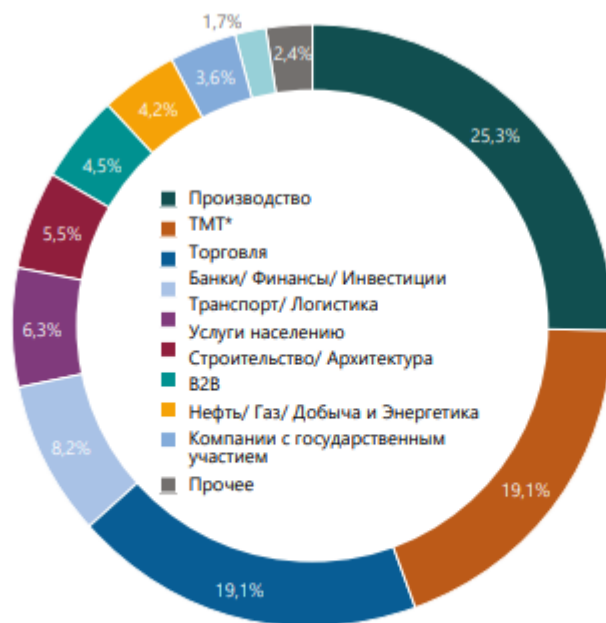
Спрос

Объем годового чистого поглощения (показателя разницы между объемом площадей класса А, которые были заполнены за определенный период, и площадей, которые вышли на рынок пустыми), оказался положительным, как и в предыдущие два квартала, и составил 4,4 тыс. кв. м. Крупные сделки, где реализовывались здания/блоки больших размеров, а также ограниченный объем ввода не снизили чистое поглощение до отрицательных значений. Однако количество незаполненных офисов класса В выросло, поскольку менее качественные помещения оказались в большей степени подвержены влиянию кризиса 2022 года и совокупный результат чистого поглощения составил -75,7 тыс. кв. м офисных площадей класса А и В.

Наиболее активными пользователями офисов в I кв. 2023 стали компании производственного сектора (25,3%), сектора ТМТ* с долей 19,1%, а также торгового сектора, 19,1%. Средний размер сделки аренды составил в I кв. 2023 году 1 030 м².

Рис. 11.6

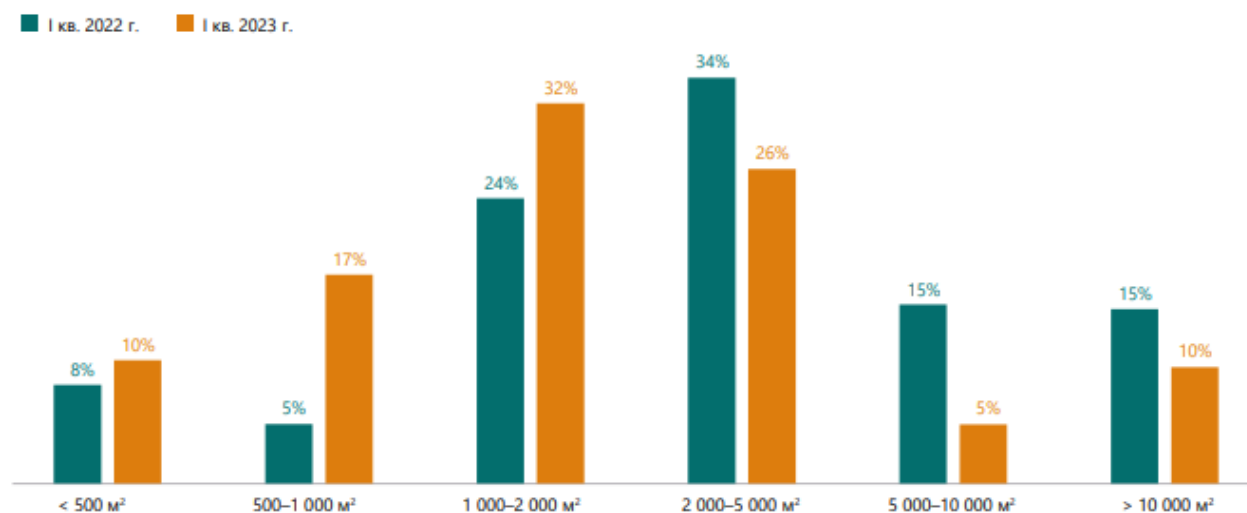
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации
 Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 11.7

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: NF Group Research, 2023

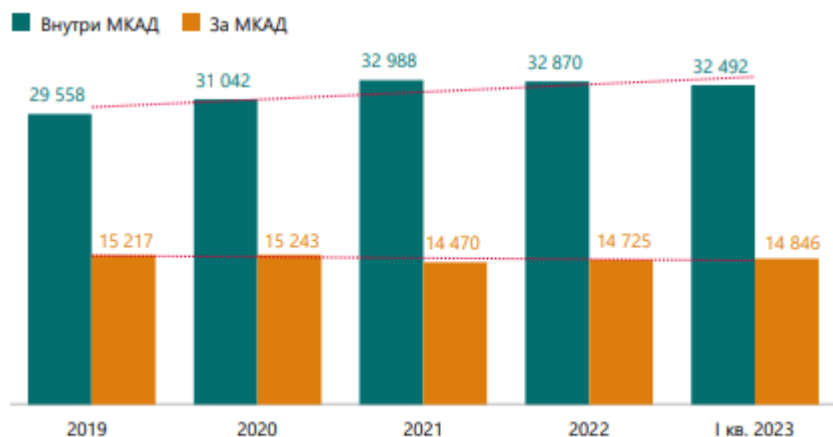
Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве 2022 г.

Компания	Объем сделки, м ²	Тип сделки	Офисное здание
Деметра-Холдинг	10 000	Аренда	Эрмитаж Плаза
Такском	5 085	Аренда	Калужский
Chery HNF	4 433	Аренда	Метрополис
Газпромнефть-СМ	3 832	Аренда	Arcus III
Red Wings	3 500	Аренда	Жуковский БЦ

HNF Сделки компании NF Group
 Источник: NF Group Research, 2023

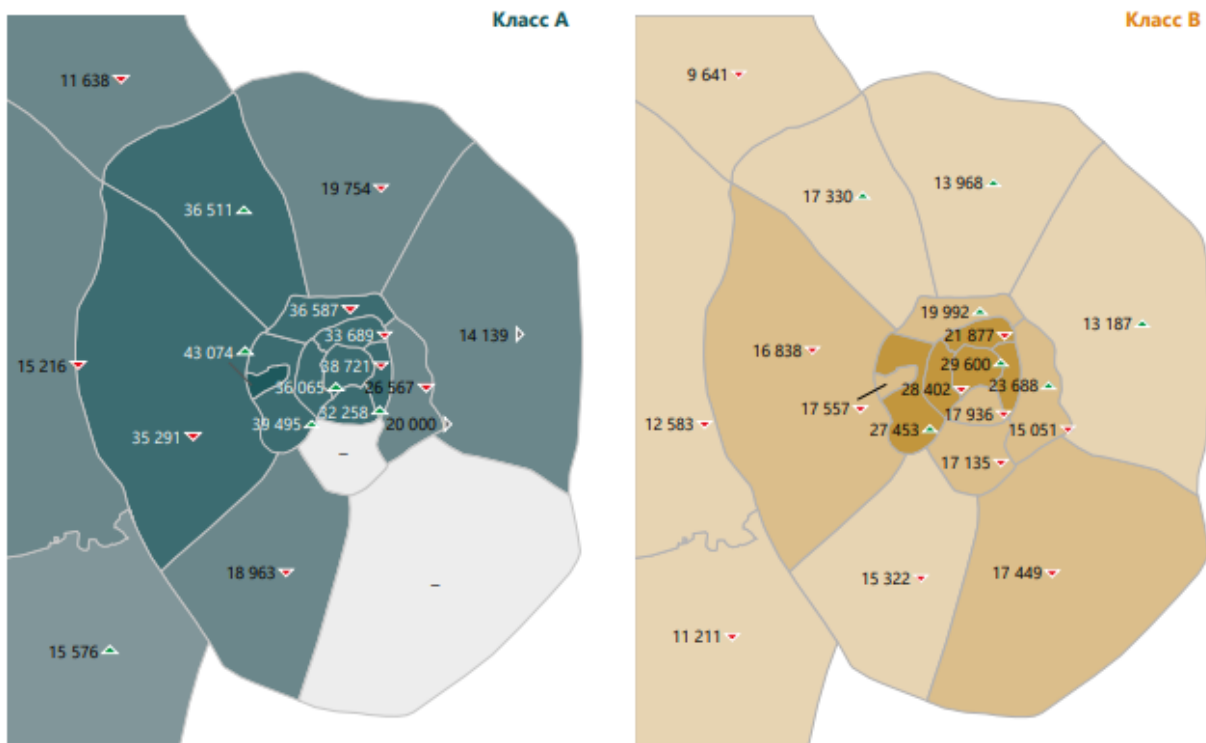
Коммерческие условия

По итогам I квартала 2023 года запрашиваемая средневзвешенная ставка в классе А выросла на 0,6% и составила 26 203 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – снизилась на 1% и составила 17 408 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС). Динамика ставки класса А обусловлена тем, что на рынок продолжает выходить предложение по условиям выше средних показателей, в частности, в зданиях премиального сегмента. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах продолжила снижение и на конец марта составила 42 243 руб./кв. м / год, что оказалось на 2,4% ниже ставки конца 2022 года.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А по зонам, номинированных в российских рублях

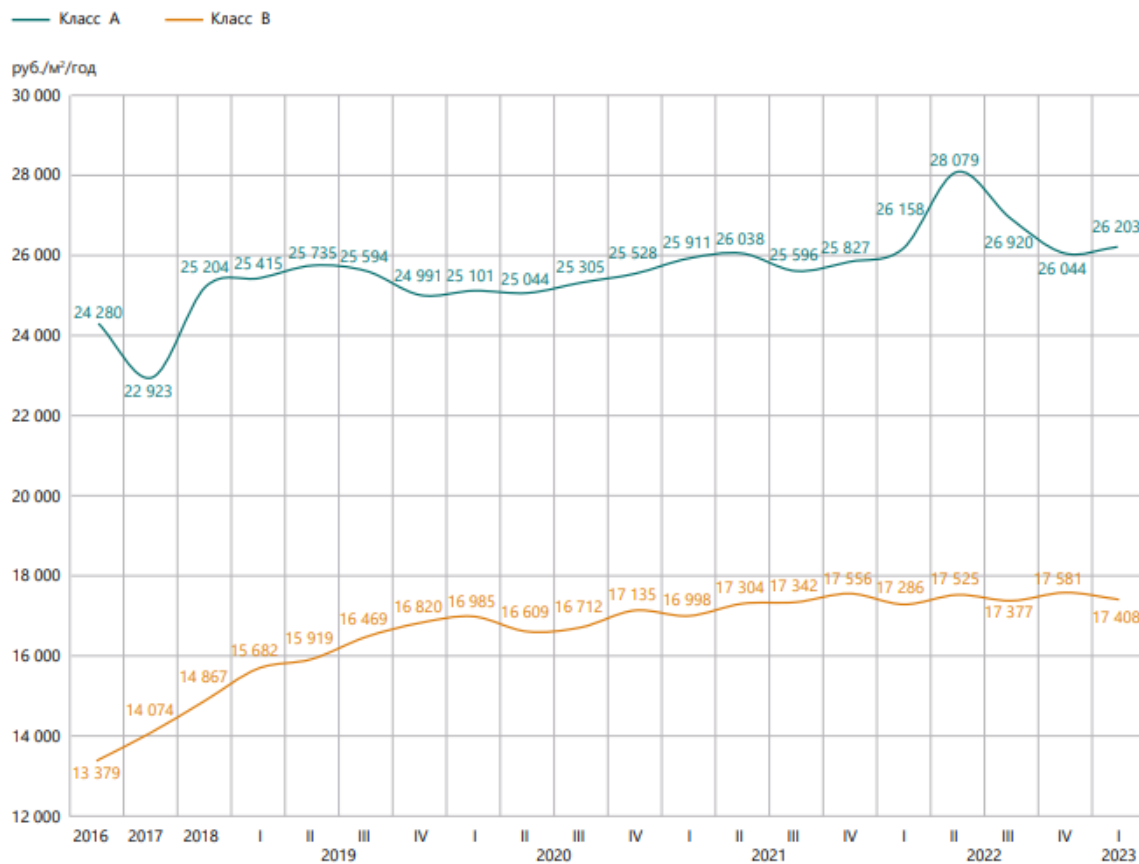
Источник: NF Group Research, 2023

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м /год



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: NF Group Research, 2023

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Прогноз

В 2023 году ввод новых объектов может составить более 530 тыс. кв. м, где более 80% будут являться проектами класса А.

По итогам 2023 года показатель вакантности может достигнуть 11–12% в классе А и 7,5–8,0% в классе В. Тем не менее при условии усиления негативных внешних факторов показатель свободных офисных площадей может вырасти в течение года до 14% в классе А и до 9% в классе В.

В зависимости от сценария развития внешней ситуации запрашиваемые ставки аренды в классе А могут возрасти до 26 000–27 000 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС) и

остаться на уровне 17 500–17 600 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при стабильном внешнем фоне) и снизиться до 24 000–26 000 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС) в классе А и 17 000–17 500 руб./кв. м /год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при усилении напряженности).

Рис. 11.12

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	38 721		14,2%		29 600		14,7%
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	32 258	32 684	9,2%	18,3%	17 936	22 019	24,0%
	СК Запад	577	35 065		47,6%		28 402		11,7%
	СК Север	673	33 689		17,6%		21 877		15,4%
	СК Восток	410	26 567		32,6%		23 688		47,6%
ТТК	ТТК Юг	1 295	-	36 426	-	7,8%	17 135	19 689	4,6%
	ТТК Запад	817	39 495		5,2%		27 453		5,8%
	ТТК Север	1 136	36 587		9,4%		19 992		13,8%
	ТТК Восток	1 142	20 000		1,8%		15 051		10,0%
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	43 074		5,9%		17 557		10,6%
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 122	19 754	26 216	40,7%	10,0%	13 968	15 709	6,0%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 075	36 511		7,2%		17 330		9,6%
	ТТК-МКАД Запад	2 220	35 291		5,0%		16 838		9,6%
	ТТК-МКАД Юг	1 497	-		-		17 449		6,4%
	ТТК-МКАД Юго-Запад	732	18 963		6,2%		15 322		10,4%
	ТТК-МКАД Восток	1 005	14 139		26,7%		13 187		6,8%
За МКАД	Химки	271	11 638	14 846	19,5%	33,7%	9 641	10 701	13,3%
	Запад	612	15 216		45,2%		12 583		5,4%
	Новая Москва	406	15 576		36,2%		11 211		9,2%
Итого		17 953	26 203		13,3%		17 408		8,1%

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: NF Group Research, 2023

Рынок торговой недвижимости г. Москвы I квартал 2023 года¹⁰

Предложение

В I кв. 2023 г. было зафиксировано техническое открытие одного торгового объекта – МФК «Митино Парк» (27,0 тыс. кв. м GLA), а также были завершены работы по строительству в ТЦ «Планета», однако открытие планируется в следующем квартале. Остальные торговые объекты, заявленные к вводу в 2023 г., перенесли сроки открытий на другие даты. Объем нового предложения продемонстрировал позитивную динамику по сравнению с показателями I кв. 2022 г. (+54,3%).

С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями относительно предыдущего квартала изменился незначительно и составляет 582 кв. м на 1 000 человек.

В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными остаются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (985 кв. м /1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения. С начала года прирост был зафиксирован в Северо-Западном АО (+5,4%) за счет технического открытия МФК «Митино Парк». В перспективе ближайших пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров преимущественно районных и окружных форматов или в составе многофункциональных комплексов.

Рис. 11.13

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



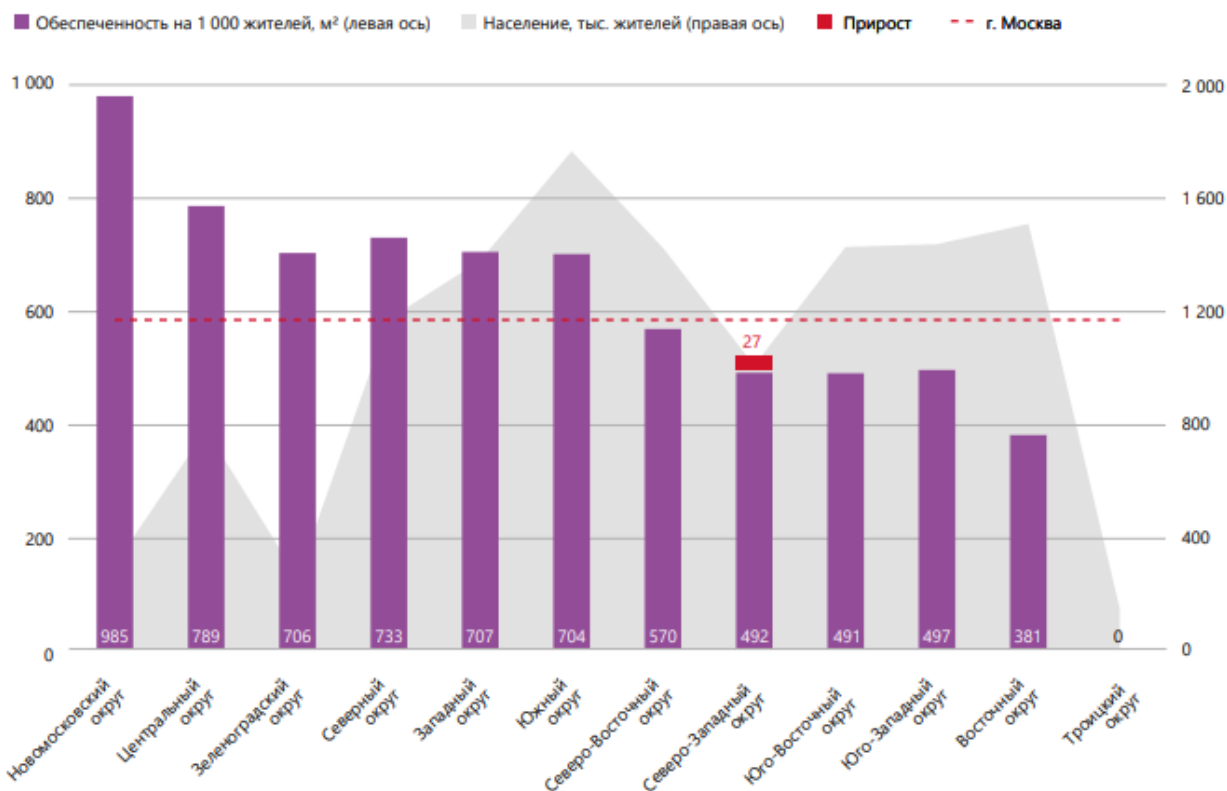
* Уровень вакантности на конец I кв. 2023 г.
Источник: NF Group Research, 2023

10

Источник:

https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/626/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0.%20Q1%202023_rus.pdf

Обеспеченность на 1 000 жителей, кв. м



Источник: NF Group Research, 2023

Вакансия

В I кв. 2023 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1,2 п. п. (относительно I кв. 2022 г.) и составил 14,5%. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии, февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие площадки постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа пустующих площадей на рынок. По сравнению с предыдущим кварталом показатель снизился на 1,1 п. п. Один из способов заполнения крупных блоков, которые чаще всего высвобождаются, – деление помещений с целью оптимизации форматов и диверсификации рисков.

Спрос

В 2023 г. продолжается активное расширение форматов универмагов и мультибрендовых магазинов в составе торговых центров и аутлетов. В региональных городах России был запущен магазин российских дизайнеров NICO’NINI в ТРЦ «Аура» (Ярославль) и универмаг локальных марок SLAVA в ТРЦ «Планета» (Пермь), также планируются к открытию пространства SLAVA в фудмолле VOKZAL 1835 (Санкт-Петербург) и новый проект от ТРЦ «Гринвич» (Екатеринбург) – Hilight. Помимо этого, в столичном «Outlet Village Белая Дача» появилось новое пространство с локальными и мировыми брендами «РЕМАРК», в ТРЦ «Метрополис» – TRND, и планируется к открытию мультибрендовый магазин иностранных брендов STORE by Lukse в ТРЦ «Аура» (Новосибирск) на месте магазина испанского бренда Massimo Dutti.

С марта 2022 г. о приостановке деятельности сообщили более 180 международных ретейлеров, об уходе из России объявили 23 иностранные компании (некоторые из них – частично) из сферы торговли и общественного питания (из них 74% ретейлеров развивались полностью или

частично в торговых центрах в формате отдельно стоящих магазинов), что также добавляло роста неопределенности на рынке, однако не все из них прекратили бизнес окончательно, некоторые продолжают работать и/или продавать остатки, есть и те, которые могут вернуться на рынок под другими именами. Кроме того, было зафиксировано 34 ребрендинга ретейлерами/компаниями под новыми брендами и перехода бизнеса к локальным владельцам. Последние ребрендинги были произведены компанией Inditex, которая частично оставила бренды Maag (Zara), Ecru (Bershka), DUB (Pull&Bear) и ретейлерами US Polo (AR Fashion), Hamleys («Винни»), Costa Coffee (Coffee), Reima (Nordy).

Рис. 11.15

Универмаги и мультибрендовые пространства российских дизайнеров в составе торговых объектов, открытые в I кв. 2023 г

Название	Тип	Торговые центры
TRND	Универмаг/Мультиформатный концепт-стор	Метрополис (Москва)
NICO'NINI	Универмаг/Мультиформатный концепт-стор	Аура (Ярославль)
SLAVA*	Универмаг/Мультиформатный концепт-стор	Планета (Пермь), фудмолл VOKZAL 1835 (Санкт-Петербург)
Hilight*	Универмаг/Мультиформатный концепт-стор	Гринвич (Екатеринбург)

* Открытие в 2023 г.
Источник: NF Group Research, 2023

Ключевые бренды, объявившие об уходе с российского рынка

	Бренд	Страна происхождения	Профиль
1	Prisma	Финляндия	Продукты
2	Hesburger	Финляндия	Общественное питание
3	Paulig Cafe & Store	Финляндия	Общественное питание
4	Jacquemus	Франция	Одежда и обувь
5	JYSK	Дания	Товары для дома
6	Watsons	Китай	Парфюмерия и косметика
7	Victoria's Secret	США	Одежда и обувь/Нижнее белье
8	Coty	Франция/США	Парфюмерия и косметика
9	Groupe SMCP (Sandro, Maje)*	Франция	Одежда и обувь
10	Moncler	Италия	Одежда и обувь
11	Nike (Converse)*	США	Одежда и обувь
12	Lindt	Швейцария	Продукты
13	Triumph	Германия	Нижнее белье
14	H&M Group (H&M, H&M Home, COS, Weekday, Monki, & Other Stories, Arket)	Швеция	Одежда и обувь/Товары для дома
15	Nestle (Nespresso)	Швейцария	Продукты
16	Hard Rock Cafe	США	Общественное питание
17	Laduree	Франция	Продукты/Общественное питание
18	IKEA**	Швеция	Товары для дома
19	Inditex (Massimo Dutti, Oysho, Zara Home)	Испания	Одежда и обувь/Нижнее белье/Товары для дома
20	Hermes	Франция	Одежда и обувь/Аксессуары
21	Paul Smith	Великобритания	Одежда и обувь
22	Decathlon***	Франция	Товары для спорта

23	Marks&Spencer****	Великобритания	Одежда и обувь
* Ретейлеры продолжают работать			
** Продажа 4 заводов			
*** Продажа BlueBox			
**** Ретейлер продолжает работать, отказ от российских франшиз и поэтапное закрытие			
Источник: NF Group Research, 2023			

Рис. 11.16

Ключевые бренды, оставшиеся на российском рынке

Бренд	Страна	Профиль
1 L'Occitane	Франция	SoBeautiful (ранее Л'Окситан)
2 OBI	Германия	ОБИ
3 McDonald's	США	Вкусно – и точка
4 LPP Group (Reserved, House, Cropp, Mohito, Sinsay)	Польша	RE, Xc, CR, M, Син
5 CCC	Польша	Obuv
6 Levi's	США	JNS/JEANS'a
7 Helly Hansen	Норвегия	Хансен Аутлет и MOVE
8 Reebok	США	Sneaker Box (продажа турецкой компании FLO Retailing)
9 Starbucks	США	Stars Coffee (продажа эсперу и бизнесмену Тимуре Юнусову и ресторатору Антону Пинскому)
10 Samsonite	США	ЧемоданPRO
11 Mango	Испания	Передача франчайзи
12 Deichmann	Германия	NAM (продажа)
13 Crocs	США	Saboo
14 TOUS	Испания	работает в России через партнера Rashed Group
15 Pizza Hut	США	Пицца-Н (продажа российской компании «Ной-М»)
16 KFC	США	Rostic's
17 Sephora	Франция	Иль Де Ботэ (передача локальному менеджменту)
18 Dunkin' Donuts	США	Donutto
19 LEGO	Дания	Мир кубиков
20 Inditex (Pull&Bear, Bershka, Zara, Stradivarius)	Испания	DUB, Ecu, Maag, Vilet
21 Krispy Kreme	США	Krunchy Dream (продажа ресторатору Аркадию Новикову)
22 Mothercare	Великобритания	Motherbear (продажа российской компании «Джамилько»)
23 Timberland	США	Bootwood
24 Baskin Robbins	США	BRandICE
25 Calvin Klein Underwear	США	Under
26 Nike	США	NSP
27 Lush	Великобритания	OOMPН
28 DIM	Италия	Ребрендинг (франчайзинговые магазины останутся)
29 The Body Shop	Великобритания	Возможен ребрендинг (продажа российской компании «Джамилько»)
30 Hamleys	Великобритания	«Винни»
31 US Polo	США	AR Fashion
32 Costa Coffee	Великобритания	Coffee
33 Reima	Финляндия	Nordy
34 Leroy Merlin	Франция	Планируется передача локальному менеджменту

Источник: NF Group Research, 2023

Структура брендов, вышедших на российский рынок, по ценовому сегменту

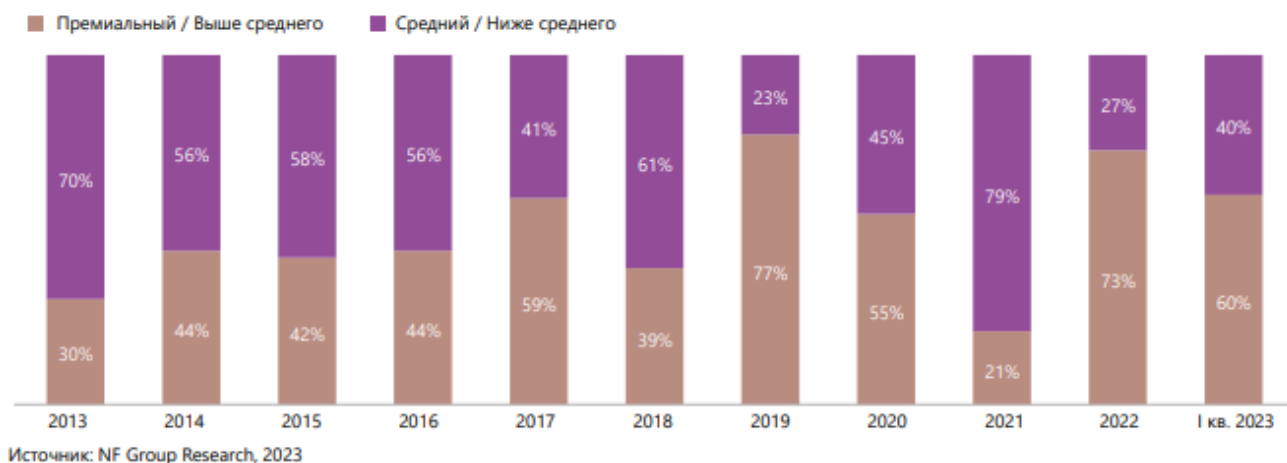


Рис. 11.18

Динамика выхода международных операторов на российский рынок, шт.

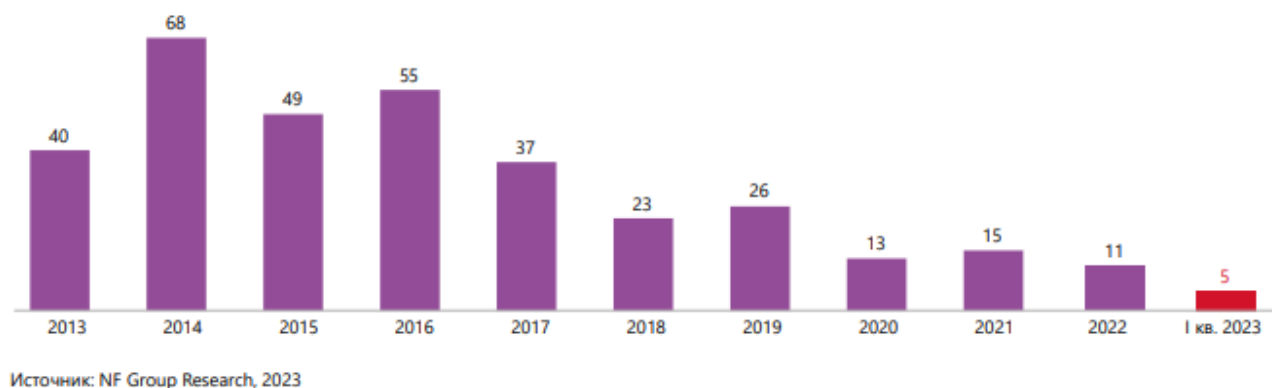


Рис. 11.19

Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I кв. 2023 г.

Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
1 NetWork	Турция	Одежда и обувь	Выше среднего
2 Club	Турция	Одежда и обувь	Выше среднего
3 Madame Coco	Турция	Товары для дома	Средний
4 AC&Co	Турция	Одежда и обувь	Выше среднего
5 Loft (Colin's)	Турция	Одежда и обувь	Средний

Источник: NF Group Research, 2023

Коммерческие условия

С марта 2022 г. ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдалось. На рынке заключались единичные сделки по более высоким ставкам на площадки с отделкой, которые ранее занимали международные бренды. Помещения без отделки пользовались наименьшим спросом у ретейлеров в связи с дополнительными затратами на ремонт.

Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м /год в крупных торговых центрах, до 100 тыс. руб./кв.

м/год – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах – до 20 тыс. руб./м² /год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год.

Рис. 11.20

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от товаро-оборота	
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)		
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6	
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7	
Товары для дома (< 1 500 м ²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8	
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5	
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8	
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8	
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м ²	10 000–20 000	0–12 000	4–10
Мини-якоря	700–1 000 м ²	15 000–30 000	0–14 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м ²	20 000–50 000	0–15 000	6–10
	300–500 м ²	20 000–60 000	0–25 000	5–12
	150–300 м ²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м ²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м ²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м ²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)		4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)		0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:				
Food-court		120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе		50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны		20 000–50 000	0–25 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

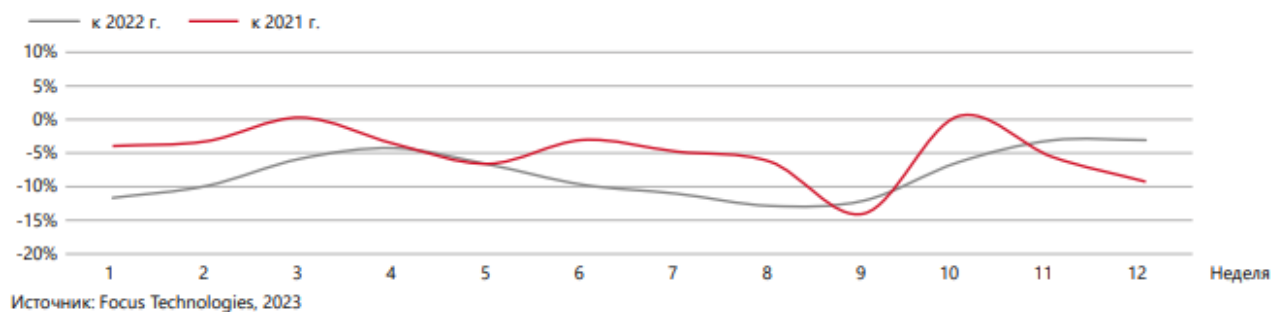
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Источник: NF Group Research, 2023

Тенденции

С 2022 г. усилилась тенденция к целевым визитам из-за экономной модели поведения, в т. ч. из-за сохраняющейся неопределенности в стране во избежание импульсивных покупок. Потребители продолжают покупать товары первой необходимости по мере надобности и сезонности, но меньше тратят на излишества.

Средний показатель Mall Index 1–12 неделя 2023 г. к аналогичным периодам 2022 и 2021 гг., Москва



Торговые центры районных и окружных форматов продолжают традиционно показывать большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на товары первой необходимости и меньше зависят от иностранных арендаторов. В начале 2023 г. периодически прослеживался всплеск потребительской активности в крупных торговых объектах, связанный с праздничными периодами и продолжительными выходными днями.

В целом зародившиеся тренды с марта 2022 г. на рынке торговой недвижимости являются отражением состояния общества. Несмотря на экономические и политические изменения в стране, влияющие на основные показатели рынка, сегмент продолжает развиваться, внедрять новые функции и привлекать арендаторов, которые позволяют расширить целевую аудиторию и сгенерировать трафик в объектах. Однако заявлять о восстановлении показателя посещаемости до допандемийных показателей в краткосрочной перспективе пока рано.

Прогноз

По базовому сценарию рынок торговой недвижимости продолжит развиваться на уровне 2022 г. Новое предложение в Москве к концу 2023 г. может составить 176,6 тыс. м² GLA. Таким образом, объем планируемого ввода окажется на 42,8% больше показателя 2022 г., при условии реализации всех проектов. Однако существует вероятность корректировки даты ввода в течение года некоторых новых проектов, анонсированных к открытию в 2023 г.

Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2023 г., то самыми крупными среди них будут являться МФК «Митино Парк» (27,0 тыс. кв. м GLA), ТЦ «Орион» (21,0 тыс. кв. м GLA) и МФК West Mall (15,3 тыс. кв. м GLA).

Новое предложение столицы будет сформировано за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Комьюнити-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов.

2023 г. станет финальным аккордом в деле передачи бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории страны. Российский бизнес имеет немаловажное значение для западных игроков, но многие из них испытывают серьезное давление в этом вопросе в странах, где находятся их штаб-квартиры, в связи с чем рассматривают разные варианты перезапуска своего бизнеса.

На места ушедших брендов будут рассматриваться международные ретейлеры, оставшихся на российском рынке и локальные игроки, преимущественно сетевые игроки (Gloria Jeans, Melon Fashion Group, «Снежная Королева», lady & gentleman CITY, LIME и др.).

Несмотря на масштабные перемены рынка, кардинального изменения восприятия торговых центров со стороны покупателей и спада интереса со стороны арендаторов не наблюдается: текущая ситуация имеет временный характер, поэтому торговая функция объекта никогда не будет неизменна. Традиционно ТЦ остаются местом для совершения покупок и проведения досуга посетителей. С учетом изменившихся запросов со стороны потребителей и геополитической ситуации девелоперы и собственники крупных объектов привлекают новые форматы магазинов (моно-бренды, альтернативные фэшн-марки на место ушедших), также активно рассматривают варианты универмагов в составе торговых комплексов и дополняют объекты новыми сервисами и услугами для охвата большей целевой аудитории.

Рис. 11.22

Средняя площадь вводимых качественных торговых центров в Москве

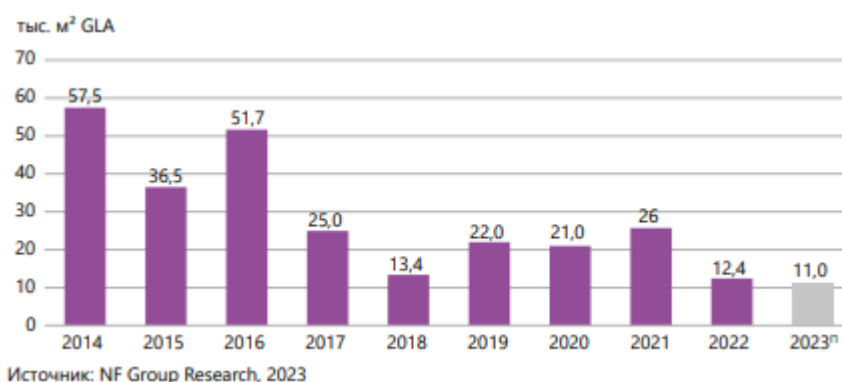


Рис. 11.23

Районные VS региональные торговые центры Москвы до <30 тыс. кв. м GLA*



Рис. 11.24

Торговые центры, планируемые к открытию в 2023 г.

Название	Адрес	GBA	GLA
Митино Парк	Дубравная ул., вл. 51	33 000	27 000*
West Mall	Б. Очаковская ул., вл. 1, стр. 2	18 300	15 300
Чкалов	Земляной Вал ул., д. 37, к. 1	60 400	15 000
Афимолл Тверская	Тагильская ул., вл. 4	21 900	14 700
Лайнер	Нововатутинский пр-т	14 400	10 500*
Прокшино	Проектируемый пр-д № 7029	9 000	8 000*

* Оценка

Источник: NF Group Research, 2023

Объекты ADG Group, планируемые к открытию в 2023 г.

Название	Адрес	GBA	GLA
Орион	Летчика Бабушкина ул., д. 26	37 700	21 000
Патриот	Саляма Адила ул., д. 4	21 500	11 000
Витязь	Миклухо-Маклая ул., д. 27а	17 600	10 900
Первомайский	Первомайская ул., д. 93/20	16 200	9 700
Баку	Усиевича ул., д. 12	13 200	9 000
Прага	Нижняя Масловка ул., д. 10	9 500	6 400
Звездный	Вернадского пр-т, д. 14	6 300	5 300
Планета	Нежинская ул., д. 11	7 700	4 700
Солнцево	Богданова ул., д. 19	7 300	4 700
Алмаз	Шаболовка ул., д. 56	5 600	3 400

Источник: NF Group Research, 2023

Рынок стрит-ритейла по итогам I квартала 2023 года¹¹**Динамика цен и предложения в разрезе районов Москвы**

В I квартале 2023 года объем предложения на московском рынке коммерческих помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, составил 501,9 тыс. кв. метров или 2,5 тыс. лотов. По сравнению с предыдущим кварталом количество лотов в экспозиции снизилось на 8,7%, объем предложения в квадратных метрах снизился на 7%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем предложения вырос на 49,5% по количеству лотов и на 40,2% по суммарной площади лотов в продаже.

Наибольший объем площадей по-прежнему сосредоточен в Центральном административном округе (АО), однако его доля в предложении за квартал снова снизилась – с 17,4% до 15,5% от суммарной площади объектов в экспозиции. На втором месте – по-прежнему Южный АО, при этом его доля по сравнению с предыдущим кварталом выросла с 13% до 14,5%. На третье место вышел Юго-Восточный АО, за квартал его доля выросла с 11,5% до 11,7%. Наименьший объем предложения коммерческих помещений сосредоточен в Зеленоградском АО (0,7%).

После снижения средневзвешенной цены предложения в предыдущих двух кварталах, в I квартале 2023 года зафиксирован рост цен. За квартал средневзвешенная цена предложения коммерческих помещений выросла на 2% и составила 312,2 тыс. рублей за кв. метр. При этом за год цена снизилась на 5,3%.

Лидером по уровню цен по-прежнему остается Центральный АО (537,3 тыс. рублей за «квадрат»). Второе место по-прежнему занимает Южный АО (341,1 тыс. рублей). Третье место, как и в предыдущем квартале, осталось за Западным АО (320,1 тыс. рублей). Наиболее низкая цена предложения традиционно сохраняется в Зеленоградском АО (179,8 тыс. рублей).

В I квартале 2023 года рост средневзвешенной цены предложения зафиксирован в большинстве округов. Наибольший рост цен отмечается в Центральном АО (+10,2%), Юго-Восточном АО (+8,4%), Восточном АО (+7,9%), Зеленоградском АО (+5,6%). В Северо-Западном АО цены выросли на 4%, в Юго-Западном АО – на 2,5%. Снижение цен наблюдается в четырех округах: Северо-Восточном АО (-5,2%), Западном АО (-3,3%), Южном АО (-2,9%) и Северном АО (-0,2%).

В I квартале 2023 года помещения стрит-ритейла предлагались в продажу в 123 районах Москвы. Первое место по объему предложения, как и в предыдущем квартале, занял Даниловский район. На второе место вышел Пресненский район, а третье место сохранилось за Басманным районом.

Десятку районов с наиболее высокой ценой квадратного метра возглавил Нагорный район (770,6 тыс. рублей), второе — Тверской район (660,3 тыс. рублей), третье — район Хамовники

¹¹ <https://stroygaz.ru/publication/commercial/rynok-stolichnogo-strit-riteyla-itogi-i-kvartala/>

(625,7 тыс. рублей). Также в ТОП-10 наиболее дорогих районов вошли: Арбат (619,9 тыс. рублей), Зябликово (604,6 тыс. рублей) и Пресненский (579,8 тыс. рублей).

Существенное влияние на стоимость «квадрата» оказывает локация. Так, помещения, расположенные в периферийных районах в непосредственной близости от станции метрополитена, могут стоить дороже, чем помещения, расположенные в центральной части города, но в удалении от основных пешеходных и транспортных потоков. Также на уровень цен существенное влияние оказывает изменение экспозиции, особенно в районах с небольшим объемом предложения.

Динамика цен и предложения в новостройках и готовых домах

В рамках аналитического обзора к категории новостроек были отнесены современные жилые дома и жилые комплексы, построенные начиная с 2015 года. Доля предложения в новостройках за квартал выросла с 44,5% до 49,3% от общего количества объектов в продаже. Доля предложения в жилых домах, построенных до 2015 года, наоборот, снизилась с 55,5% до 50,7%.

Средневзвешенная цена предложения в новостройках составляет 341,1 тыс. рублей за кв. метр. Цены в данной категории коммерческих помещений продолжали снижаться, за квартал снижение цены составило 2,6%. При этом за год помещения в новостройках подорожали на 3,2%. В категории жилых домов, построенных до 2015 года, средневзвешенная цена предложения, наоборот, за квартал выросла на 5,5% и составила 293,6 тыс. рублей за «квадрат», а за год – снизилась на 10,9%.

Доля предложения в строящихся домах по сравнению с предыдущим кварталом выросла – с 42,2% до 50,9%, в построенных, наоборот, снизилась – с 57,8% до 49,1%. Средневзвешенная цена коммерческих помещений в строящихся проектах составляет 374,9 тыс. рублей за кв. метр, в построенных – 317,5 тыс. рублей за «квадрат». В категории строящихся домов цены за квартал выросли на 3%, в категории уже построенных и введенных в эксплуатацию – снизились на 7,3%. За год в строящихся новостройках цены снизились на 6,8%, а в построенных – выросли на 4,5%.

Структура предложения по размеру лотов по сравнению с предыдущим кварталом не претерпела существенных изменений. Значительная часть предложения по-прежнему сосредоточена в диапазоне площадей от 50 до 150 кв. метров (52% от общего числа объектов в экспозиции). Доля помещений площадью менее 50 «квадратов» за квартал снизилась с 14% до 12%, а доля лотов площадью 50-100 кв. метров выросла с 26% до 30%. Доля лотов с площадью свыше 500 «квадратов» не изменилась и составила 7%.

В структуре распределения предложения по бюджетам снижались доли помещений в низкобюджетных диапазонах: с 6% до 4% снизилась доля помещений стоимостью до 10 млн рублей и с 17% до 15% снизилась доля помещений с бюджетом от 10 до 20 млн рублей. Доля помещений стоимостью от 20 до 30 млн рублей выросла с 18% до 20%. Доля помещений стоимостью свыше 100 млн рублей с прошлого квартала не изменилась и составила 15%.

После существенного увеличения объема предложения в предыдущем квартале, в I квартале 2023 года некоторые собственники заняли выжидательную позицию, что отразилось на объеме экспозиции. За квартал он снизился на 8,7% по количеству лотов в продаже и на 7% по суммарной площади помещений. Наиболее существенное снижение фиксируется в старом жилом фонде, где количество предложений уменьшилось за квартал на 16,7%. При этом в годовой динамике объем предложения увеличился на 49,5% по количеству лотов в экспозиции и на 40,2% по суммарной площади метров в продаже.

Снижение цен, наблюдавшееся на протяжении предыдущих двух кварталов, прекратилось. За квартал средневзвешенная цена предложения выросла на 2%. Однако по сравнению с I кварталом 2022 года цена скорректировалась вниз на 5,3%.

Для стимулирования спроса, как частные продавцы, так и застройщики, предлагают существенные скидки на приобретение коммерческих площадей. В I квартале 2023 года максимальный размер дисконта на коммерческие помещения достигал 25%. Также на рынке коммерческих помещений усиливается роль таких инструментов приобретения, как рассрочка и ипотека с субсидированием ставки. Хотя такие программы пока не носят массового характера, и процент субсидирования ставки небольшой, по сравнению с ипотечным рынком жилья, они могут оказать краткосрочный положительный эффект.

Анализ фактических данных о ценах предложений

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах предложений по продаже и аренде помещений свободного назначения, сопоставимых по месторасположению и основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

Анализ фактических данных о ценах предложений объектов свободного назначения в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Описание	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Ссылка на источник	Контактный телефон
1	Москва, Малый Харитоньевский пер., 8/18с1	120	<p>Собственник.</p> <p>Объект внутри Садового Кольца!</p> <p>Цокольный этаж с окнами на улицу и во двор. 15 кВт. Высокие потолки. Отдельный вход со двора. Через арку, где написано нотариус. Открыто 24/7. Огороженная территория для машин, 2-3 машиноместа есть всегда.</p> <p>Есть пульт от ворот.</p> <p>Установлены новые трубы, батареи, пластиковые окна, сантехника и плитка.</p> <p>Новые, двери, стены, потолки, пожарка и электрика.</p> <p>Торг возможен в зависимости от сроков и условий сделки.</p> <p>Сдано в аренду за 150 000 р. шоуруму товаров для стриппластики.</p> <p>Договор на 11 месяцев с возможностью расторжения.</p> <p>Собственник физ. лицо. Продажа по ДКП.</p>	14 999 999	125 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/120_m_arendnyy_biznes_v_tsentre_novyy_remont_2753513757	+7 958 467-51-26
2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Харитоньевский пер., 9	148,9	<p>Продается подвальное коммерческое нежилое помещение свободного назначения в ЦАО в 5 минутах пешком от метро "Чистые пруды", "Тургеневская", "Сретенский бульвар" или "Сухаревская". Цоколь жилого дома. Заключен напрямую договор с МОЭК. Выделенная электроэнергия 14,5 кВт. Сквозной проход. Двор огорожен шлагбаумом. Есть свое парковочное место. Один собственник (физ. лицо). Без обременений. Документы готовы к сделке.</p>	15 000 000	100 739	https://www.cian.ru/sale/commercial/271986640/	+7 962 369-22-71
3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный переулок, 5с1	136,3	<p>Продажа помещения свободного назначения по адресу : Дегтярный переулок дом 5 с 1. Помещение расположено в 300 метрах от станции метро "Пушкинская" "Тверская" и "Чеховская". Помещение располагается в густонаселенном районе. Платежеспособный контингент. Большое кол-во жилых и офисно-административных зданий. Парковка для клиентов. Помещение с ремонтом , после ресторана. Технические характеристики: Общая площадь помещения - 136.3 кв. м. в подвале с отдельным входом, возможность работать 24/7. Паковка перед входом. Приточно-вытяжная система. Количество кВт - по запросу. Коммерческие условия: Стоимость продажи помещения - 16 500 000 рублей Стоимость продажи 1-го кв. м - 121 000 рублей Форма сделки - ДКПН</p>	16 500 000	121 056	https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_1699606961	+7 909-630-67-49
4	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Власьевский переулок, 14с1	184,3	<p>Собственник. Продам ПСН на цокольном этаже в центре Москвы.</p> <p>УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В РЫНКЕ! Всего 100 000 руб. за м² в супер локации!</p> <p>Общая информация:</p> <p>- ЦАО. Престижный район Хамовники, качественный дом, средняя цена жилья в этом доме 510 000 руб. за м².</p> <p>- Отдельный заметный вход со двора. Большие окна, выходящие на переулок, имеют хороший рекламный потенциал.</p>	18 700 000	101 465	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_184.3_m_2581563388	+7 958-751-11-70

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Описание	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Ссылка на источник	Контактный телефон
			- Высота потолков 3.3 метра! - Вокруг активная коммерция. Непосредственные соседи - магазин "Авокадо", "Кофе с собой", массажный салон "Dr.Sculptor". Через дорогу большая сетевая клиника "Столица". - Способно генерировать арендный поток в 200 000 руб. в месяц. Окупаемость 7 лет.				
5	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Скорняжный пер., 7к1	90	Продается помещение в цокольном этаже жилого дома. Отдельный вход с улицы. Пластиковые окна в приямках. Помещение состоит из 4-х комнат и Сан.узла. Высота потолков 3 метра. Мощность 15 кВт, с возможным увеличением	12 500 000	138 889	https://www.cian.ru/sale/commercial/261063161/	+7 909-998-80-38
6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Фурманский пер., 1/5	377,5	Продам нежилое помещение свободного назначения 377,5 кв.м., подвал жилого дома. Первая линия домов, перекресток Фурманского пер. и ул. Чапыгина, до Чистых Прудов 3 минуты пешком; Два входа с улицы, можно открыть отдельные входы со двора (на фото вход 3 и вход 4), из тамбура в каждом подъезде левое/правое крыло, фактически 4 независимых помещения; Возможна продажа по блокам от 100 кв.м. Высота потолков 2.4 м. мощность 15 кВт; Все коммуникации центральные, возможно организовать бесплатную парковку во дворе до 10 авто. Торговое окружение: Магнолия, кофейни, цветы, сетевые аптеки, мини гостиницы, музеи, активный пешеходный и авто трафик. Собственник ООО, схема сделки продажа помещения по ДКП; Дополнительная информация по телефону	32 000 000	84 769	https://www.cian.ru/sale/commercial/280733830/	+7 906-014-29-05
7	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Машкова, 21	157,4	Вашему вниманию предлагается помещение свободного назначения .С АРЕНДАТОРОМ. Собственность . Отдельный вход , окна . МАП 110000 руб. в месяц. . Отличная локация. С риэлторами, не сотрудничаю. Звоните, отвечу на все вопросы !	12 500 000	79 416	https://www.cian.ru/sale/commercial/281613223/	+7 915-116-60-97
8	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, 24/32	160	Вашему вниманию предлагается помещение свободного назначения в центре Москвы. Отдельный вход , окна . Отличная локация. Метро 3 минуты пешком. Подходит под различные виды деятельности. С риэлторами, не сотрудничаю. Звоните, отвечу на все вопросы !	13 000 000	81 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/286274459/	+7 915 116-60-97
9	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 4/22а	267	Продаётся помещение на цокольном этаже 267кв/м. Вход расположен во внутренней части жилого дома. На данный момент площадь арендует хостел. Здание находится на набережной, недалеко от Красной площади. Внутри сделан свежий ремонт, высота потолков 2,3 м., заезд на территорию дома через шлагбаум, напротив дома городская парковка. МАП 200000 тр.	25 000 000	93 633	https://www.cian.ru/sale/commercial/244619210/	+7 985 978-62-98
10	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 66	160	Продажа нежилого помещения с мебелью после ремонта. Получен договор купли-продажи. Рассрочка от правительства Москвы на 7 лет. Помещение разделено на 5 квартир(апартаментов), офисов. Возможно любое функциональное использование. Возможна сдача в аренду как доходный дом. Средняя цена сдачи апартамента	35 000 000	218 750	https://www.cian.ru/sale/commercial/287636136/	+7 966 050-63-46

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Описание	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Ссылка на источник	Контактный телефон
			100-120 тыс. рублей. Стабильный арендный поток 500-600 тыс рублей ежемесячно. Продажа переуступки прав выкупа.				
11	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Плотников, 2/8	108	Вашему вниманию предлагается помещение свободного назначения чистое, уютное, теплое с отдельным входом со двора в центре Москвы, рядом Арбат, Остоженка и несколько станций метро в пешей доступности. Очень развитая инфраструктура: рестораны, магазины, салоны, театры. В помещении два зала, два санузла, душ, кухня с мебелью, кладовая и гардеробная (есть возможность перепланировок). Подходит для любого вида деятельности. Оперативный показ. Возможен торг.	19 000 000	175 926	https://www.cian.ru/sale/commercial/280424810/	+7 962 367-42-13

Источник информации: анализ, проведенный оценщиком.

Табл. 11.2

Анализ фактических данных о ставках аренды объектов свободного назначения в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Описание	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Ссылка на источник	Контактный телефон
1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 32С2	44,4	Помещение СВОБОДНОГО назначения под ресторан, кафе, бар, магазин, офис на ул. Мясницкая 32 с2, в 2 минутах от метро Чистые пруды. Первая линия домов. Стоимость аренды 35 000 руб./кв. м/в год. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно, по факту потребления услуг. Обеспечительный платеж 1 месяц.	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/287379618/	+7 968 064-31-89
2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Макаренко, 3С2	125	Предлагается помещение свободного назначения (в собственности физического лица). 25кВт, первый этаж 125м2, и бонус в виде подвала 21,5м2. 3 отдельных входа (два входа с улицы и один из подъезда), веранда 51м2 и козырёк над ней узаконены, высота до потолка от 2,75 до 3,5 метров. Перекрытия железобетонные (полная реконструкция дома с выселением была в 1998 году). Проходное место (помещение находится через сквер от Чистопрудного бульвара), окна выходят на сквер и во двор.	36 960	https://www.cian.ru/rent/commercial/287334843/	+7 966 062-70-02
3	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленский бул., 22/14	8	Сдается корнер (ниша) в общих площадях на первой линии садового кольца. В шаговой доступности от м. Смоленская, напротив входа автобусная остановка, интенсивный пешеходный трафик. Возможность размещения вывесок, 24/7. Каникулы на заселение.	22 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/283960843/	+7 963 998-24-00
4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Чистопрудный бул., 15С2	97	Сдается помещение свободного назначения - сделан свежий ремонт , подходящий для галереи, шоу рума, офиса, тренинг центра, - возможно под медцентр с получением медлицензии .	33 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/281474538/	+7 966 058-74-17
5	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 41С1	48	Предлагаем для аренды помещение свободного назначения площадью 48 кв. м. на цокольном этаже административно-офисного здания. Шаговая доступность от метро Чистые пруды, Тургеневская, Сретенский бульвар, Красные ворота. Удобный выезд на автомобиле на бульварное и садовое кольца. Без комиссии для арендатора. Можно разместить кафе, столовую, массажный салон, салон мебели, склад. Парковка стихийная городская, за отдельную плату может быть предоставлено место рядом со зданием. Предоставление юридического адреса. Оперативно организуем показ. Помещение готово к заселению.	23 750	https://www.cian.ru/rent/commercial/267436563/	+7 966 063-01-75

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Описание	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Ссылка на источник	Контактный телефон
6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Козловский пер., 3/2	209	Сдается помещение свободного назначения площадью 209 м2. 2 минуты пешком от метро Красные ворота. Отдельный ход с улицы. Ранее помещение гастронаб. Большой пешеходный трафик, высокий рекламный потенциал. 1-й этаж жилого дома. Собственник юридическое лицо. Мощность 80 кВт. Общая площадь 209,3 кв. м.: 1 этаж 96,8 кв. м., (h 3,40 м). Подвал 112,5 кв. м., (h 2,75 м). Установлена вытяжка под кухню полного цикла УСН.ТОРГ.	37 034	https://www.cian.ru/re nt/commercial/21749 3388/	+7 903 104-19-65
7	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Земляной Вал, 46	463	Предлагается аренда торгового помещения на улице Земляной Вал. Объект площадью 463 кв. м располагается в двух уровнях: большая часть площадей (354,7 кв. м) на первом этаже (высота потолков 5 м), остальные 108,3 кв. м в подвале (2,8 м). Блок имеет два отдельных входа, смешанные планировки. Окна витринного типа, на фасаде возможно размещение вывески. Помещение предлагается в аренду в состоянии с ремонтом, после выезда предыдущего арендатора. Действуют инженерные коммуникации, выделено 70 кВт электричества. Можно использовать под магазин или ресторан, салон красоты или шоу-рум.	20 735	https://www.cian.ru/re nt/commercial/26352 7126/	+7 985 861-20-96
8	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Яузская ул., 5	66	Сдается в аренду помещение, расположенное на 1-м этаже Бизнес-центра, находящегося на первой линии. В связи с особенностями здания (проходная на втором этаже), нужно спуститься вниз. Планировка: зона ресепшен (холл), два кабинета, комната для хранения. Возможное использование: шоурум, офис, клиентский офис, салон и др. виды деятельности. Установка мокрой точки невозможна! Круглосуточная охрана и видеонаблюдение! доступ 24/7. Пропускная система лояльная. Парковочное место предоставляется одно. В стоимость уже включено: эксплуатационные расходы, коммунальные платежи! УСН! Залог 1 месяц.	21 819	https://www.cian.ru/re nt/commercial/28721 7375/	+7 966 062-67-19
9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Цветной бул., 7С1	188,2	От собственника. Без Комиссии. Прямая аренда. Подвальное помещение с тремя отдельными входами в отдельно стоящем двухэтажном здании, в шаговой доступности от метро Цветной бульвар	30 925	https://www.cian.ru/re nt/commercial/27198 1553/	+7 985 148-13-54
10	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Сретенка, 26/1	280	Отличное помещение бывшего театра с очень высокими потолками! Можно восстановить сцену! Большие окна на Даев переулок, свой отдельный вход с Селиверстова переулка! Сдается в состоянии лофт (потолок, стяжка) под чистовую отделку. Длительный договор аренды!	19 243	https://www.cian.ru/re nt/commercial/28599 1894/	+7 985 318-13-17
11	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Даев, 6	62	Сдам помещение свободного назначения м. Сухаревская Даев пер. дом 6, цена 80.000 т. р. 62 кв. м первый и цокольный этаж с отдельным входом. Интернет, видео домофон, от м. Сухаревская 3 минуты пешком. Доступ 24/7 Собственник	15 484	https://www.cian.ru/re nt/commercial/28738 4723/	+7 977 608-80-01

Источник информации: анализ, проведенный оценщиком.

Выводы:

- Объем ввода офисов в I кв. 2023 г. составил 26,9 тыс. кв. м.
- Доля вакантных площадей на конец I кв. 2023 г. выросла и достигла уровня 13,3% в офисах класса А и 8,1% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам I кв. 2023 г. составили 26 203 руб./м² /год в классе А и 17 408 руб./ м² /год в классе В.
- В I кв. 2023 г. в Москве было зафиксировано техническое открытие одного торгового объекта с арендопригодной площадью 27,0 тыс. кв. м.
- Объем нового предложения продемонстрировал позитивную динамику по сравнению с показателями I кв. 2022 г. (+54,3%).
- На 2023 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне 176,6 тыс. м² GLA. В случае реализации всех проектов объем планируемого ввода окажется на 42,8% больше показателя 2022 г.
- Уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1,2 п. п. (относительно I кв. 2022 г.) и составил 14,5%.
- Увеличение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышли 5 новых брендов, что составляет практически половину (45%) от годового показателя 2022 г.
- С начала марта 2022 г. об уходе объявили 23 иностранные компании, 34 произвели ребрендинг и передали/ планируют передать бизнес другим участникам рынка
- По итогам I квартала 2023 года объем предложения на московском рынке стрит-ритейла снизился на 8,7%. При этом в годовой динамике объем экспозиции увеличился почти в полтора раза. В свою очередь средневзвешенная цена предложения выросла впервые за последние три квартала. Однако годовая динамика цен все еще остается отрицательной.

11.4. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов*Торг*

Согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г. соотношение цены предложения и цены сделки составляет 9,57%-15,36%, соотношение арендных ставок – 8,95%-16,63%

Рис. 11.26

Цена предложения и арендная ставка**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63

Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на расположение относительно ценовых зон выглядят следующим образом:

Рис. 11.27

Расположение объекта относительно ценовых зон**б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,****

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,05	1,17

Удаленность от метро

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на удаленность от метро для помещений свободного назначения выглядят следующим образом.

Удаленность от метро**4. Удаленность от метро***

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	1,00	1,25	1,41	1,57	1,68
	ДО 5 МИН	0,80	1,00	1,13	1,25	1,34
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,71	0,88	1,00	1,11	1,19
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,64	0,80	0,90	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,60	0,75	0,84	0,93	1,00

Линия застройки

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на линию застройки выглядят следующим образом.

Рис. 11.29

Линия застройки**5. Особенности местоположения здания**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

Корректировка на площадь

Так как оцениваемое нежилое помещение и объекты-аналоги имеют различную площадь, необходимо проведение корректировки на площадь.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., зависимость коэффициента от площади выражена в формуле:

Цена предложения**6. Общая площадь*****а) Цена предложения**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 5000	5000>
	<100	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	100 - 300	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	300 - 500	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	500 - 1000	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	1000 - 2000	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	2000 - 5000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	5000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

Арендная ставка**б) Арендная ставка**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20 - 50	50 - 100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000>
	<20	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	20 - 50	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	50 - 100	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	100 - 300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	300 - 500	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	500 - 1000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	1000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

Этаж расположения

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на этаж расположения выглядят следующим образом.

Этаж расположения**7. Этаж расположения**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Наличие отдельного входа

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа выглядят следующим образом.

Рис. 11.33

Наличие отдельного входа**8. Наличие отдельного входа**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Физическое состояние здания

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на физическое состояние здания выглядят следующим образом:

Значение корректирующих коэффициентов на физическое состояние здания**9. Общее состояние здания**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,21	1,10	1,32

Состояние (уровень) внутренней отделки

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на состояние внутренней отделки выглядят следующим образом:

Значение корректирующих коэффициентов на состояние (уровень) внутренней отделки**10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,****

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,11	1,05	1,17
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

Наличие витринного остекления

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на наличие витринного остекления выглядят следующим образом:

Значение корректирующих коэффициентов на наличие витринного остекления**16. Наличие витринного остекления**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,12	1,05	1,19

Процент недозагрузки

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., процент недозагрузки принимался в размере 17,86% для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, г. Москвы.

Процент недозагрузки**11. Недозагрузка**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,86	12,12	22,89
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,44	13,21	23,59

Операционные затраты

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г.

Операционные расходы**12. Операционные расходы**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,20	16,11	24,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,77	16,10	22,25

Ставка капитализации

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., ставка капитализации

принималась в размере 12,69% для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, г. Москвы.

Рис. 11.39

Ставка капитализации по данным ABN Group

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	14,11	11,22	15,17

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

12.1. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке

При определении рыночной стоимости¹² объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, 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.

Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

В соответствии с п. 1 Приложения N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 "Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), процесс оценки включает следующие действия:

¹² Федеральный закон от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3.

- Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке объекта оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

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).

12.1.1. Сравнительный подход

12.1.1.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход согласно ФСО V, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022:

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать¹³, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

¹³ Скриншоты соответствующей информации представлены в Разделе ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.

- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Недвижимое имущество

При оценке сравнительным подходом объектов недвижимости предполагается наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости (аналоги), которые были проданы за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В рамках сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости выделяют два основных метода:

Табл. 12.1

Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта оценки путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса)
Метод валовой ренты	Метод валовой ренты – частный случай общеизвестной практики сравнения продаж. Метод основан на связанных между собой параметрах – действительной (потенциальной) прибыли и рыночной цене объекта. В роли показателя, измеряющего эту взаимосвязь, выступает валовой рентный мультипликатор (коэффициент)

Источник информации: анализ Оценщика

Земельные участки

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые

решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода при оценке земельных участков применяются следующие методы:

Табл. 12.2

**Краткое описание основных методов оценки земельных участков
в рамках сравнительного подхода**

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод используется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса). Предполагает сбор информации по продажам прав на аналогичные земельные участки и их сравнение с оцениваемым участком, а также, при необходимости, проведение корректировок на присутствующие различия
Метод выделения	Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Необходимым условием применения данного метода является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Предполагает выделение из рыночной стоимости недвижимости с улучшениями (строениями, зданиями и сооружениями), определенной методом сравнения продаж, затрат на замещение (воспроизводство) улучшений
Метод распределения	Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков. Основан на принципах равновесия и вклада, которые утверждают, что существует типичное соотношение между стоимостью права на земельные участки и стоимостью недвижимого имущества в целом. Метод используется при наличии информации о продаже застроенных земельных участков, а также о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается

Источник информации: анализ Оценщика

12.1.2. Доходный подход

12.1.2.1. Описание применения доходного подхода к оценке

Доходный подход согласно ФСО V, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022:

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1. Выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. Определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
1. Определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
 2. Приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;

- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1. Вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
2. Допущения оценки;
3. Вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
4. Факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Недвижимое имущество

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяются следующие методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода:

Табл. 12.3

Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Метод в рамках доходного подхода	Краткое описание метода
Метод прямой капитализации	В стоимость недвижимости преобразуется чистый доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. Преимущество метода заключается в том, что этот метод менее трудоемкий, чем метод дисконтирования денежных потоков. В методе капитализации учитывается рыночная конъюнктура при анализе рыночных ставок аренды, загруженности объектов недвижимости и определении ставки капитализации. Применение данного метода затруднительно, когда отсутствует рыночная информация о рыночных ставках аренды, уровне загруженности аналогичных объектов на рынке, эксплуатационных расходах. Метод капитализации не рекомендуется применять, если объект не находится в режиме стабильного функционирования (строительство или реконструкция), если объект подвергся серьезным разрушениям в результате стихийного бедствия или пожара
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод дисконтированных денежных потоков – наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. В стоимость недвижимости преобразуется доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Данный метод применяется, когда объект недвижимости находится в стадии доходов с нестабильными темпами изменения. Данный метод применяется, когда: 1. Предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков; 2. Объект недвижимости строится; 3. Объект недвижимости только что построен или введен в действие. Используется при наличии данных для прогноза
Метод капитализации по расчетным моделям	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

Источник информации: анализ Оценщика

Земельные участки

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи, возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

Применение доходного подхода при оценке земельных участков требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей, как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Табл. 12.4

Краткое описание основных методов оценки земельных участков в рамках доходного подхода

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод капитализации земельной ренты	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка на условиях, сложившихся на рынке. Предполагает пересчет в текущую стоимость доходов от сдачи в аренду земельных участков
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку. Сущность метода заключается в определении стоимости земельного участка, исходя из его наилучшего использования, путем пересчета чистого операционного дохода, приходящегося на участок, с использованием коэффициента капитализации. Метод применяется чаще всего для оценки застроенных земельных участков

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства). Сущность метода состоит в моделировании ситуации наиболее эффективного использования земельного участка, связанной с возведением строений на нем, прокладкой коммуникаций, и последующей продажей земельных прав с улучшениями. При этом стоимостью земельного участка будет считаться как разница между дисконтированной величиной продажи земли с улучшениями и стоимостью затрат на эти улучшения. Данный метод наиболее часто используется в отношении неосвоенных участков земли

Источник информации: анализ Оценщика

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

12.1.3. Затратный подход

12.1.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке

Затратный подход согласно ФСО V, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022:

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

б. Метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

7. Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Недвижимое имущество

В оценке недвижимого имущества затратный подход предполагает оценку единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно свободного. Результат расчета представляет собой стоимость единого объекта недвижимости.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

8. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

9. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

10. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости имущества производится по формуле:

$$PC = CZ(B) \times (1 - \text{Инак}) + PCЗУ,$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода к оценке;

$CZ(B)$ – затраты на замещение (воспроизводство) объекта;

Инак – величина накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки.

$PCЗУ$ – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости.

Для определения затрат на замещение (воспроизводство) объектов недвижимого имущества могут применяться следующие методы:

Табл. 12.5

**Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества
в рамках затратного подхода**

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнительной единицы на основе Справочников "Укрупненные показатели стоимости строительства" издательства "КО-ИНВЕСТ"	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства "КО-ИНВЕСТ": "Общественные здания", "Промышленные здания", "Жилые здания", "Складские здания и сооружения" и др.
Метод сравнительной единицы по данным открытых источников информации	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются данные открытых источников рынка
Метод индексации	Затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемых объектов недвижимости (зданий и сооружений) рассчитывается путем применения коэффициентов удорожания стоимости строительно-монтажных работ, капитальных вложений к первоначальной балансовой стоимости оцениваемых объектов
Поэлементный метод (метод разбивки по компонентам)	Заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.
Сметный метод (метод количественного обследования)	Заключается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам и основан на детальном количественном и стоимостном расчетах на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта

Источник информации: анализ Оценщика

Земельные участки

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и затрат замещения (воспроизводства) улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противозерозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;
- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);
- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на замещение (воспроизводство) улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли и методе выделения

12.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

12.2.1. Доходный подход

12.2.1.1. Описание применения доходного подхода к оценке

Доходный подход согласно ФСО V, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022:

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1. Выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2. Определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3. Определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4. Приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности

прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

5. Вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
6. Допущения оценки;

7. Вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
8. Факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

12.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

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

При определении стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода существуют 2 общепринятых метода:

- Методом прямой капитализации;
- Методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценке стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

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

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

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

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, Оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

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

В рамках настоящего отчета расчет стоимости единого объекта недвижимости производился методом прямой капитализации. Основная формула расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

$$\text{стоимость} = \frac{\text{чистый_операционный_доход}}{\text{коэффициент капитализации}}$$

Последовательность определения чистого операционного дохода:

1. Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
3. Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов на содержание объекта недвижимости.

Таким образом, Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации денежного потока для расчета рыночной стоимости Объекта оценки.

а) Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается следующей формуле:

$$\text{ПВД} = \text{A} * \text{S}, \text{ где}$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой встроенное помещение свободного назначения общей площадью 74,9 кв. м.

Арендопригодная площадь объекта оценки составила 74,9 кв. м.

Определение арендной ставки*Обоснование выбора единицы сравнения*

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной ставки аренды методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку аренды за 1 кв. м в год общей площади помещений объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости.

Согласно представленным документам Заказчиком и визуального осмотра помещения оцениваемого объекта находятся в состоянии внутренней отделки «Стандарт (класс В)».

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 12.6

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для арендных ставок
Состав передаваемых прав на объект	Наличие ограничений (обременений)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес Удаленность от метро Линия застройки Ближайшее окружение
Физические характеристики объекта	Тип объекта недвижимости Состояние / внешний вид объекта Состояние внутренней отделки Общая площадь помещений Этаж расположения / Этажность Наличие/отсутствие отдельного входа
Экономические характеристики объекта	Наличие/отсутствие витринного остекления

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости.

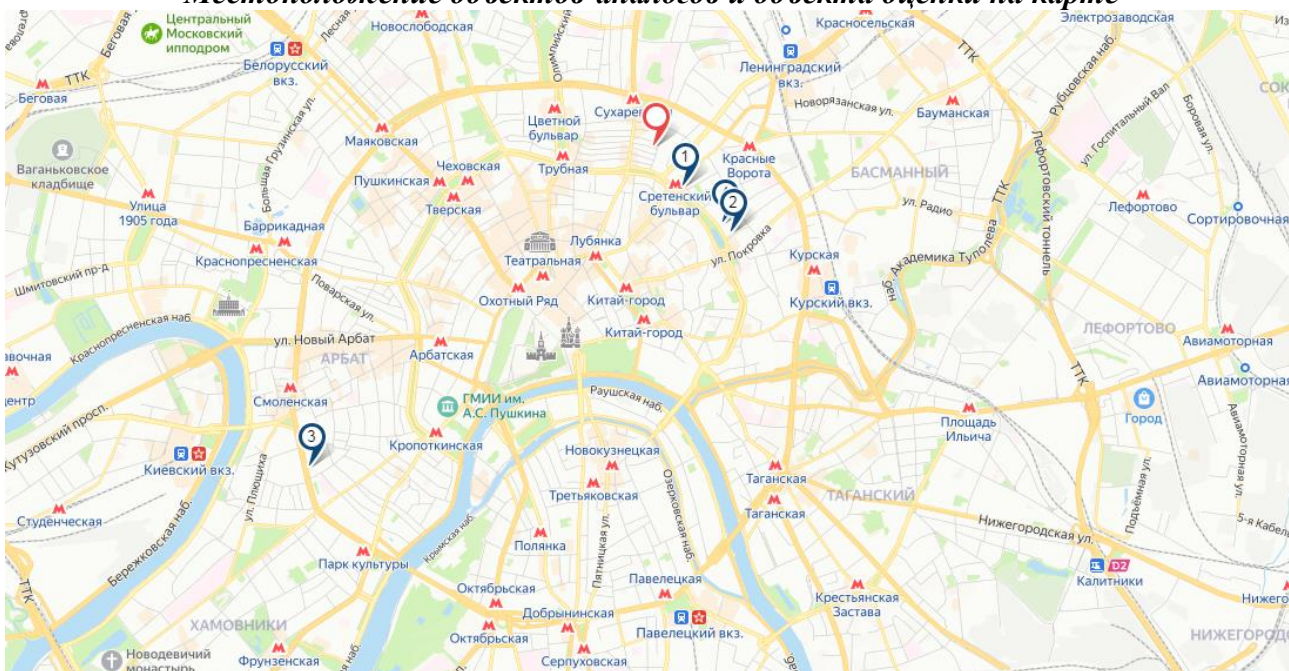
Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Время продажи (дата предложения)	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 32С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Макаренко, 3С2	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленский бул., 22/14	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Чистопрудный бул., 15С2
	Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Басманный	Басманный	Хамовники	Басманный
	Ценовая зона	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК
	Линия застройки	На первой линии второстепенной улицы	На первой линии второстепенной улицы	На первой линии второстепенной улицы	На второй линии
	Станция метрополитена	Чистые пруды	Чистые пруды	Смоленская	Чистые пруды
	Удаленность от станции метрополитена	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Тип здания (группа капитальности)	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Состояние (уровень) отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
	Общая площадь, кв. м	44,4	125,0	8,0	97,0
	Этаж расположения	цоколь/8	1/5	подвал/8	1/6
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
	Состав и наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Экономические характеристики	Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
	Цена предложения, руб./кв. м/год	35 000	36 960	30 000	33 600
Стоимостные характеристики	Наличие НДС	УСН	УСН	УСН	УСН
	Состав арендной ставки	ЭР включены, КП оплачиваются отдельно	ЭР и КП включены в арендную ставку	ЭР включены, КП оплачиваются отдельно	ЭР и КП включены в арендную ставку
		0	2 761	0	2 510
	Арендная ставка с учетом ЭР, руб./кв. м/год	35 000	34 199	30 000	31 090
Источники информации	Контактное лицо	MosArenda - офис Мясницкая	Дипломат	-	-
	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/287379618/	https://www.cian.ru/rent/commercial/287334843/	https://www.cian.ru/rent/commercial/283960843/	https://www.cian.ru/rent/commercial/281474538/
	Номер телефона	8-968-064-31-89	8 966-062-70-02	8-963-998-24-00	8-966-058-74-17

Источник информации: анализ Оценщика

Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Учет коммунальных платежей и эксплуатационных расходов в арендной ставке

Корректировка по данному параметру применялась согласно данным приведенным в разделе 11.4 настоящего отчета об оценке.

Табл. 12.8

Расчет корректировок на учет коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	[руб./кв. м в год]	35 000	36 960	30 000	33 600
Коммунальные и эксплуатационные расходы	ЭР включены, КП оплачиваются отдельно	ЭР включены, КП оплачиваются отдельно	ЭР и КП включены в арендную ставку	ЭР включены, КП оплачиваются отдельно	ЭР и КП включены в арендную ставку
Корректировка	[руб./кв. м в год]	0	2 761	0	2 510

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировки к арендным ставкам объектов-аналогов применялись на основании данных, представленных в разделе 11.4.

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке (скидка на торг)

Согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г.

Арендная ставка**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63

Таким образом, скидка на торг для оцениваемого помещения составила 12,84%, что соответствует среднему значению выше указанного диапазона для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения.

Анализ времени продажи (даты предложения)

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ характеристик местоположения объекта

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на арендную ставку. Местоположение характеризуется такими составляющими, как район расположения в пределах города, удаленность от метро и линия застройки.

Корректировка на расположение объекта относительно ценовых зон

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Линия застройки

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на линию застройки выглядят следующим образом.

Линия застройки**5. Особенности местоположения здания**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

Корректировка на линию застройки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Линия застройки	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Вторая линия
Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	8,0% (=1,08/1-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на удаленность от метро для помещений свободного назначения выглядят следующим образом.

Рис. 12.4

Удаленность от метро**4. Удаленность от метро***

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	1,00	1,25	1,41	1,57	1,68
	ДО 5 МИН	0,80	1,00	1,13	1,25	1,34
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,71	0,88	1,00	1,11	1,19
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,64	0,80	0,90	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,60	0,75	0,84	0,93	1,00

Таким образом:

Табл. 12.10

Корректировка на удаленность от метро

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от метро	от до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
Корректировка	[%]	0,00%	13,00% (=1,13/1-1)	13,00%	13,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Анализ физических характеристик**Корректировка на состояние отделки**

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на состояние внутренней отделки выглядят следующим образом:

Значение корректирующих коэффициентов на состояние (уровень) внутренней отделки**10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,****

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,11	1,05	1,17
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

Таким образом:

Табл. 12.11

Корректировка на состояние отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Требуется проведение косметического ремонта	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка	[%]	-9,9% (=1/1,11-1)	-9,9%	-9,9%	-9,9%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на общую площадь

Так как оцениваемое нежилое помещение и объекты-аналоги имеют различную площадь, необходимо проведение корректировок на площадь.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., зависимость коэффициента от площади выражена в формуле:

Рис. 12.6

Арендная ставка**б) Арендная ставка**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20 - 50	50 - 100	100- 300	300 - 500	500 - 1000	1000>
	<20	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	20 - 50	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	50 - 100	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	100- 300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	300 - 500	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	500 - 1000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	1000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

Таким образом:

Корректировка на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	74,90	44,40	125,0	8,0	97,0
Корректировка [%]		-10,0% (=0,90/1-1)	10,0% (=1,10/1-1)	-20,0% (=0,80/1-1)	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на этаж расположения выглядят следующим образом.

Рис. 12.7

Этаж расположения**7. Этаж расположения**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Таким образом:

Табл. 12.13

Корректировка на этаж расположения

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м		74,9	44,4	125,0	8,0	97,0
в т. ч.						
Подвал	0,83				8,0	
Цоколь	0,89	74,9	44,4			
1 этаж	1,00			125,0		97,00
2 этаж и выше	0,93					
Мансардный этаж	0,91					
Доля площади подвала к общей площади объекта		0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Доля площади цоколя к общей площади объекта		1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0,00	0,00	1,00	0,00	1,00
Доля площади 2-го этажа и выше к общей площади объекта		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади мансардного этажа к общей площади объекта		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Удельный показатель коэффициента		0,89	0,89	1,00	0,83	1,00

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректирующий коэффициент			1,000	0,893	1,080	0,893
<i>Корректировка, %</i>			<i>0,00%</i>	<i>-10,71%</i>	<i>8,04%</i>	<i>-10,71%</i>

Источник информации: расчет Оценщика

По остальным ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, в связи с чем, корректировки по ним не вносятся.

Анализ экономических характеристик объекта

Корректировка на наличие парковки

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет стоимости среднерыночной ставки аренды для объекта оценки (офисных помещений) представлен в таблице ниже.

Расчет среднерыночной ставки аренды

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения единицы сравнения, без НДС	[руб./кв. м/год]	Подлежит определению	35 000	34 199	30 000	31 090
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Право пользования и владения	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Текущее использование	Офис	Офис	Офис	Офис	ПСН
Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Общая корректировка по разделу	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка по разделу	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	35 000	34 199	30 000	31 090
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	35 000	34 199	30 000	31 090
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-12,84%	-12,84%	-12,84%	-12,84%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	30 506	29 808	26 148	27 098
Время продажи (дата предложения)	-	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	30 506	29 808	26 148	27 098
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, Просвирин пер., д.15, помещение 2Ц	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 32С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Макаренко, 3С2	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленский бул., 22/14	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Чистопрудный бул., 15С2
	Район	Красносельский	Басманный	Басманный	Хамовники	Басманный
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ценовая зона	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Линия застройки	На первой линии	На первой линии второстепенной улицы	На первой линии второстепенной улицы	На первой линии второстепенной улицы	На второй линии
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	8,0%
	Станция метрополитена	Сретенский бульвар	Чистые пруды	Чистые пруды	Смоленская	Чистые пруды
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Удаленность от станции метрополитена	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
	Корректировка	[%]	0,00%	13,00%	13,00%	13,00%
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%
Общая корректировка по разделу	[%]	-	0,0%	13,0%	13,0%	22,0%
Общая корректировка по разделу	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	30 506	33 683	29 547	33 070
	Тип здания (группа капитальности)	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%
	Вид помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Корректировка	[%]	0%	0%	0%	0%
	Состояние отделки	Требуется проведение косметического ремонта	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
	Корректировка	[%]	-9,9%	-9,9%	-9,9%	-9,9%
	Общая площадь, кв. м	74,90	44,40	125,0	8,0	97,0
	Корректировка	[%]	-10,0%	10,0%	-20,0%	0,0%
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Этаж/Этажность	цоколь/7	цоколь/8	1/5	подвал/8	1/6
	Корректировка	[%]	0,0%	-10,7%	8,0%	-10,7%
	Состав и наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка по разделу	[%]	-	-18,9%	-11,5%	-22,1%	-19,6%
Общая корректировка по разделу	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,00
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	24 735	29 803	23 007	26 601
	Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая корректировка по разделу	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка по разделу	[руб./кв. м/год]	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	24 735	29 803	23 007	26 601
Компоненты стоимости, не связанные непосредственно с недвижимостью (дополнительные улучшения)	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	[%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	24 735	29 803	23 007	26 601
Общая валовая коррекция	-	-	3	5	5	5
Весовой коэффициент	-	-	0,278	0,241	0,241	0,241
Средневзвешенная ставка арендной платы, руб. с учетом ЭР (без НДС)	[руб./кв. м/год]	25 988				

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, среднерыночная ставка аренды с учетом ЭР и без учета коммунальных платежей для оцениваемого помещения составила **25 988** руб./кв. м/год (без НДС).

б) Определение чистого операционного дохода и расчёт стоимости**Определение действительного валового дохода**

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

Определение арендопригодной площади

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой встроенные помещения административного назначения общей площадью 74,9 кв. м.

Арендопригодная площадь объекта оценки составила 74,9 кв. м.

Определение потерь от недоиспользования

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

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., процент недозагрузки принимался в размере 17,86% для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, г. Москвы.

Рис. 12.8

Процент недозагрузки**11. Недозагрузка**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,86	12,12	22,89
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,44	13,21	23,59

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные

расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г.

Рис. 12.9

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,20	16,11	24,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,77	16,10	22,25

Представленные в справочнике данные выражены в процентах от потенциального валового дохода (ПВД). При расчете чистого операционного дохода учитывается, что ПВД рассчитывается без учета коммунальных расходов.

в) Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Определение ставки капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

В оценке имущества этот показатель рассчитывается как отношение: чистая прибыль в год / стоимость недвижимости. Таким образом, ставка капитализации показывает инвестору процент дохода, который он получит, купив тот или иной актив.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., ставка капитализации принималась в размере 12,69% для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, г. Москвы.

Рис. 12.10

Ставка капитализации по данным ABN Group

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	14,11	11,22	15,17

Ниже в таблице приведены результаты расчета стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода:

Табл. 12.15

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	ПСН
1	Общая площадь помещений	кв. м	74,9
2	Полезная (арендопригодная) площадь помещений	кв. м	74,9
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы, без учета НДС	руб./кв. м/год	25 988
4	Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду (Гр.2*Гр.3), без учета НДС	руб.	1 946 498
5	Коэффициент недозагрузки	%	17,86%
6	Потери от неиспользования помещений (Гр.4*Гр.5)	руб.	347 645
7	Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6)	руб.	1 598 853
9	Операционные затраты	% от ПВД	20,20%
10	Операционные затраты	руб.	393 193
10	Чистый операционный доход от сдачи помещений объекта оценки в аренду до уплаты налога на прибыль (Гр.7-Гр.9)	руб.	1 205 661
11	Ставка капитализации	%	12,69%
12	Стоимость оцениваемого помещения, рассчитанная в рамках доходного подхода (Гр.10/Гр.11), без учета НДС	руб.	9 500 873

Источник информации: расчет Оценщика

Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, составила 9 500 873 руб. (без НДС)

12.2.2. Сравнительный подход

12.2.2.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход согласно ФСО №5, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022:

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать¹⁴, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

¹⁴ Скриншоты соответствующей информации представлены в Разделе ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.

- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

12.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

а) Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта инвестиционной деятельности в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹⁵.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи

¹⁵ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

(предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость за 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости Вид права на земельный участок Наличие ограничений и обременений Функциональное назначение Текущее использование
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес Район, округ Удаленность от метро Линия застройки Ближайшее окружение
Физические характеристики объекта	Тип объекта недвижимости Физическое состояние здания Состояние (уровень) внутренней отделки Общая площадь помещений, кв. м Этаж расположения / Этажность Наличие / отсутствие отдельного входа
Экономические характеристики объекта	Наличие/отсутствие витринного остекления

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости.

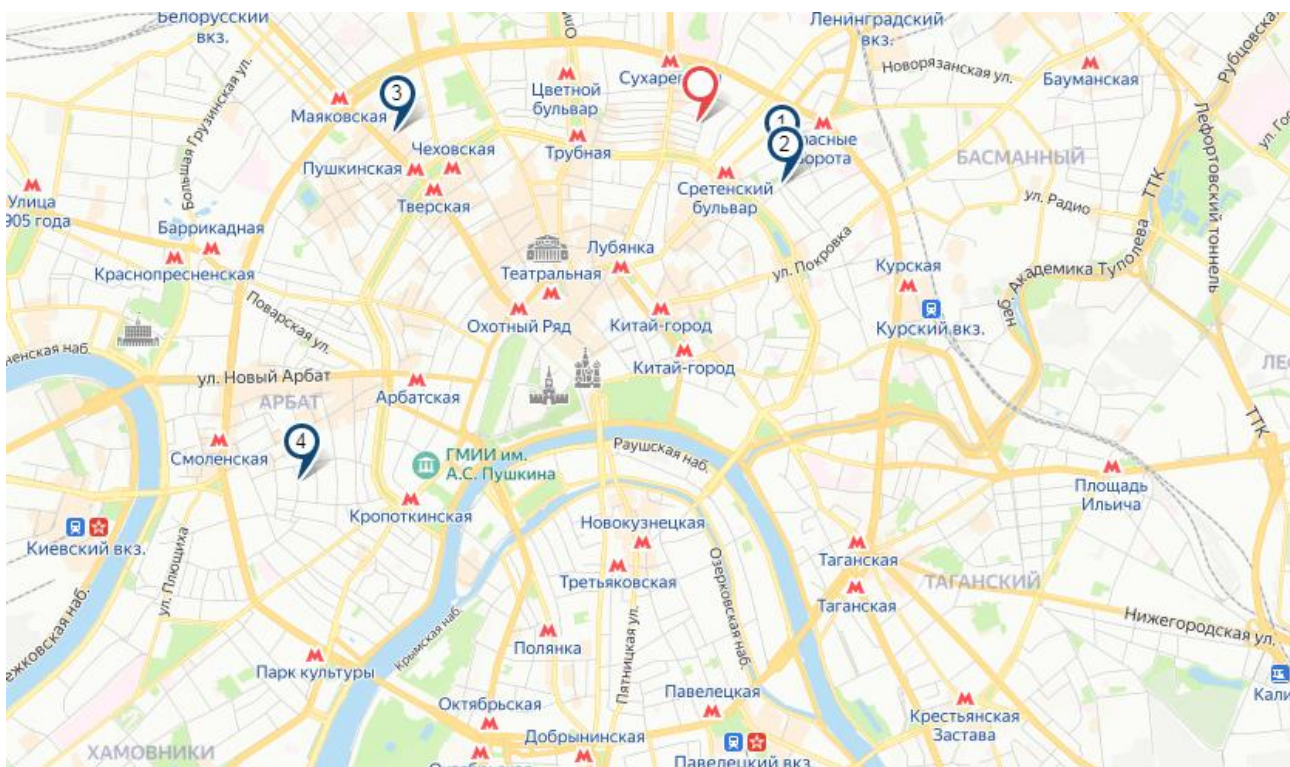
Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-оценки	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Время продажи (дата предложения)	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, Просвирина пер., д.15, помещение 2Ц	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Малый Харитоньевский пер., 8/18С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Харитоньевский пер., 9	Москва, Дегтярный переулок, 5с1	Москва, Большой Власьевский переулок, 14с1
	Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Красносельский	Басманный	Басманный	Тверской	Хамовники
	Ценовая зона	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК
	Ближайшая станция метро	Сретенский бульвар	Красные ворота	Чистые пруды	Пушкинская	Смоленская
	Удаленность от метро	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
	Линия застройки	На первой линии	На второй линии	На второй линии	На второй линии	На второй линии
	Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Год постройки	1913	1957	1926	1917	1917
	Год реконструкции	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Общая площадь, кв. м	74,9	120	148,9	136,3	184,3
	Этаж/Этажность	цоколь/7	цоколь/5	цоколь/5	подвал/6	цоколь/5
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Состояние (уровень) отделки	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Стандартная	Требуется проведение косметического ремонта
Экономические характеристики	Назначение (фактическое использование)	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	14 999 999	15 000 000	16 500 000	18 700 000
	Наличие НДС	-	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-оценки	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Цена предложения, руб. (без НДС) за кв. м	-	104 167	83 949	100 880	84 554
	Контактное лицо	-	-	БЕСТ-недвижимость	-	Лариса
Источник информации	Ссылка	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/120_m_arendnyy_biznes_v_tsente_novyy_remont_2753513757	https://www.cian.ru/sale/commercial/271986640/	https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_1699606961	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/vobodnogo_naznacheniya_1843_m_2581563388
	Номер телефона	-	8-958-467-51-26	8-962-369-22-71	8-909-630-67-49	8-958-751-11-70

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте

Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Описание корректировок объектов-аналогов**Состав передаваемых прав на объект****Корректировка на текущее использование**

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке (скидка на торг)**Торг**

Согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г.

Арендная ставка**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63

Таким образом, скидка на торг для оцениваемого помещения составила 12,45%, что соответствует среднему значению выше указанного диапазона для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения.

Анализ времени продажи (даты предложения)

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения: все предложения о продажах объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Анализ характеристик местоположения

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м помещения. Местоположение характеризуется такими составляющими, как район расположения, линия застройки, удаленность от метро, ближайшее окружение и пр.

Корректировка на расположение объекта относительно ценовых зон

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на удаленность от метро для помещений свободного назначения выглядят следующим образом.

Удаленность от метро**4. Удаленность от метро***

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	1,00	1,25	1,41	1,57	1,68
	ДО 5 МИН	0,80	1,00	1,13	1,25	1,34
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,71	0,88	1,00	1,11	1,19
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,64	0,80	0,90	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,60	0,75	0,84	0,93	1,00

Таким образом:

Корректировка на удаленность от метро

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от метро	от до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
Корректировка	[%]	13,00% (=1,13/1-1)	13,00%	0,00%	13,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на линию застройки выглядят следующим образом.

Рис. 12.14

Линия застройки**5. Особенности местоположения здания**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

Табл. 12.19

Корректировка на линию застройки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Линия застройки	Первая линия второстепенной улицы	Вторая линия	Вторая линия	Вторая линия	Вторая линия
Корректировка	[%]	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на ближайшее окружение

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ физических характеристик**Корректировка на тип недвижимости**

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на общую площадь

Так как оцениваемое нежилое помещение и объекты-аналоги имеют различную площадь, необходимо проведение корректировки на площадь.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., зависимость коэффициента от площади выражена в формуле:

Цена предложения

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 5000	5000>
<100		1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
100 - 300		0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
300 - 500		0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
500 - 1000		0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
1000 - 2000		0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
2000 - 5000		0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
5000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

Таким образом:

Табл. 12.20

Корректировка на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	74,90	120,0	148,90	136,30	184,30
Корректировка [%]		12,0% (=1,12/1-1)	12,0%	12,0%	12,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на этаж расположения выглядят следующим образом.

Рис. 12.16

Этаж расположения

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Таким образом:

Корректировка на этаж расположения

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м		74,9	120,0	148,9	136,3	184,3
в т.ч.		-	-	-	0,0	0,0
Подвал	0,83				136,3	
Цоколь	0,89	74,9	120,0	148,9		184,30
1 этаж	1,00					
2 этаж и выше	0,93					
Мансардный этаж	0,91					
Доля площади подвала к общей площади объекта		0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Доля площади цоколя к общей площади объекта		1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади 2-го этажа и выше к общей площади объекта		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади мансардного этажа общей площади объекта		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Удельный показатель коэффициента		0,89	0,89	0,89	0,83	0,89
Корректирующий коэффициент			1,000	1,000	1,080	1,000
Корректировка, %			0,00%	0,00%	8,04%	0,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на состояние (уровень) отделки

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, ABN Group, Москва, 01.01.2023 г., корректирующие коэффициенты на состояние внутренней отделки выглядят следующим образом:

Рис. 12.17

Значение корректирующих коэффициентов на состояние (уровень) внутренней отделки**10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,****

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,11	1,05	1,17
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

Таким образом:

Корректировка на состояние отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Стандартная	Требуется проведение косметического ремонта
Корректировка	[%]	0%	0%	-9,9% (=1/1,11-1)	0%

Источник информации: расчет Оценщика

По остальным ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, в связи с чем, корректировки по ним не вносятся.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу, кроме заключительной поправки на ремонт (состояние отделки);

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет стоимости объектов недвижимости представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь	кв. м	74,9	120,0	148,9	136	184
Цена предложения 1 кв. м.	[руб./кв. м]	Подлежит определению	104 167	83 949	100 880	84 554
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	104 167	83 949	100 880	84 554
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	104 167	83 949	100 880	84 554
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Для целей дальнейшей реализации	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	[%]	-	-12,45%	-12,45%	-12,45%	-12,45%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	91 198	73 497	88 321	74 027
Время продажи (дата предложения)	-	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	91 198	73 497	88 321	74 027
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, Просвирин пер., д.15, помещение 2 Ц	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Малый Харитоньевский пер., 8/18С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Харитоньевский пер., 9	Москва, Дегтярный переулок, 5с1	Москва, Большой Власьевский переулок, 14с1

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Красносельский	Басманный	Басманный	Тверской	Хамовники
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%	0%
	Ценовая зона	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК	Между БК и СК
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%	0%
	Станция метро	Сретенский бульвар	Красные ворота	Чистые пруды	Пушкинская	Смоленская
	Удаленность от метро	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
	Корректировка, [%]	-	13,00%	13,00%	0,00%	13,00%
	Линия застройки	На первой линии	На второй линии	На второй линии	На второй линии	На второй линии
	Корректировка, [%]	-	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
	Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	22,0%	22,0%	8,0%	22,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	111 298	89 696	95 386	90 343
	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%	0%
	Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%	0%
	Общая площадь, кв. м	74,9	120,0	148,90	136,30	184,30
	Корректировка, [%]	-	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
	Этаж/Этажность	цоколь/7	цоколь/5	цоколь/5	подвал/6	цоколь/5
	Корректировка, [%]	-	0,00%	0,00%	8,04%	0,00%
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%	0%
	Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%	0%
	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%	0%
	Состояние (уровень) отделки	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Стандартная	Требуется проведение косметического ремонта
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	-9,9%	0%
Корректировка	[%]	-	12,0%	12,0%	9,0%	12,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	124 654	100 460	103 980	101 184

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Экономические характеристики	Назначение (фактическое использование)	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%	0%
	Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	124 654	100 460	103 980	101 184
Общая валовая коррекция	-	-	4	4	5	5
Весовой коэффициент	-	-	0,259	0,259	0,241	0,241
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., без учета НДС	[руб./кв.м]	107 754				
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (без учета НДС)	[руб.]	8 070 774				

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки (без НДС) **8 070 774** руб.

12.2.3. Затратный подход

12.2.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке

Затратный подход согласно ФСО №5, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022:

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- Метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.
- Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Необходимо принять во внимание, что рынок коммерческой недвижимости в г. Москва на дату оценки достаточно развит и информационно доступен и для коммерческой недвижимости на развитом рынке основными ценоопределяющими факторами являются доходность и востребованность на рынке.

На основании вышеизложенного Оценщик сделал вывод о нецелесообразности применения затратного подхода.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученным в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости исследуемого объекта недвижимости. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученным в рамках используемых подходов к оценке, анализируются тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

В рамках настоящего отчета оценщиком были применены сравнительный и доходный подходы для определения рыночной стоимости Объекта оценки. Учитывая равную значимость результатов в рамках двух подходов и отсутствие причин для предпочтения результата, полученного в рамках какого-либо из подходов, оценщик принял решение присвоить вес сравнительному и доходному подходу - 50%.

В таблицах ниже представлены результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки: нежилого помещения площадью 74,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Просвирин, д.15, помещение 2Ц.

Табл. 13.1

Согласование результатов

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	Весовой коэффициент
Сравнительный подход	8 070 774	0,50
Доходный подход	9 500 873	0,50
Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ)	0,00
Рыночная стоимость, руб. (округленно, без НДС)	8 786 000	

14. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № Н-48/23-1-3 от 24 мая 2023 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

- без учета НДС – 8 786 000 (Восемь миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей.
- с учетом НДС – 10 543 200 (Десять миллионов пятьсот сорок три тысячи двести) рублей.

Оценщик


Шарапова А.Ю.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями и дополнениями.
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
11. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
12. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие, г. Москва, 2007.
13. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997 г.
14. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание AVN Group, Москва 01.01.2023 г.

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.05.2023, поступившего на рассмотрение 17.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114049344			
Кадастровый номер:	77:01:0001088:2391		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001088		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 275/8; Условный номер 77-77-11/228/2005-178		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Красносельский, переулок Просвирина, дом 15, помещение 2Ц		
Площадь:	74,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	13252455,47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001088:1025		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 30948797483A8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114049344			
Кадастровый номер:		77:01:0001088:2391	
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Тарасов Денис Владиславович		

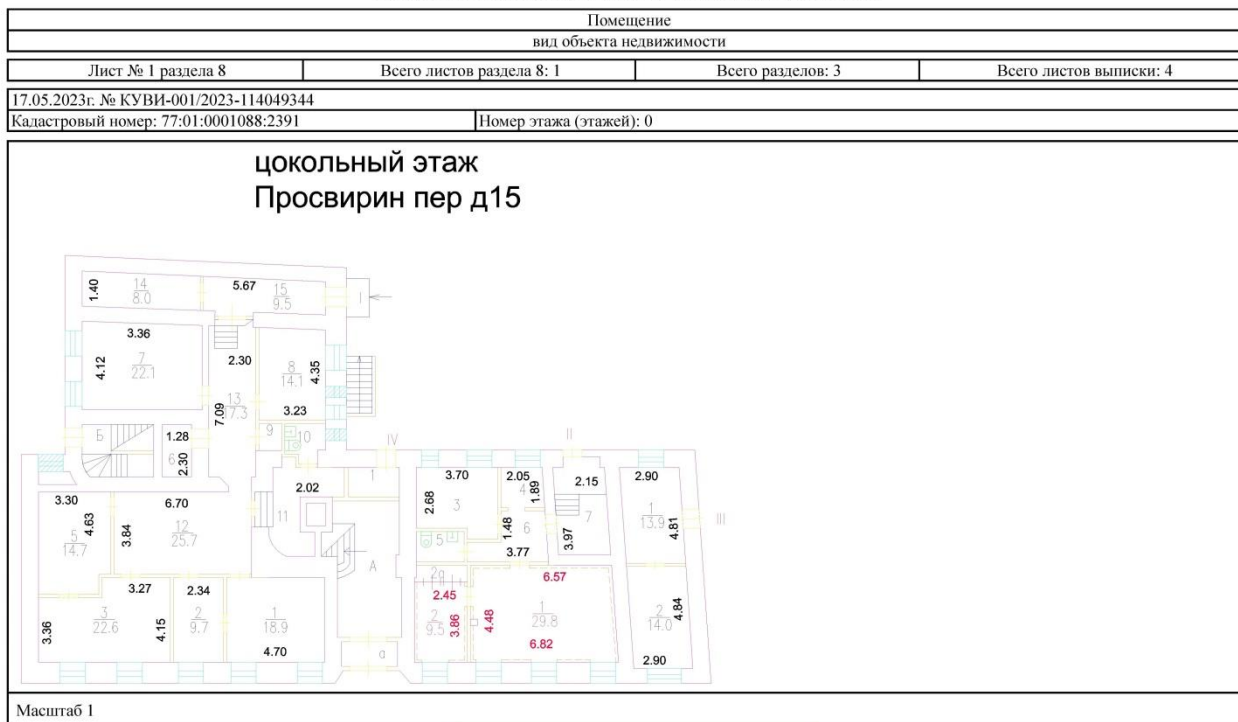
	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small></p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте 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
17.05.2023г. № КУВИ-001/2023-114049344			
Кадастровый номер:		77:01:0001088:2391	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-12/004/2013-385 17.07.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)



	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 3094B7974B3C8AE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small></p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 15.02.2011
- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 275/8 (00020895:0038)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение цоколь
- 1.3. Общая площадь помещения 74,9 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Просвирин
Номер дома	15	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане цоколь: пом. II ком. 1, 2, 2а, 3-7.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования 03.06.1998

Помещение переоборудовано без разрешения (цоколь: пом. II).

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



02 10 10 0141766

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

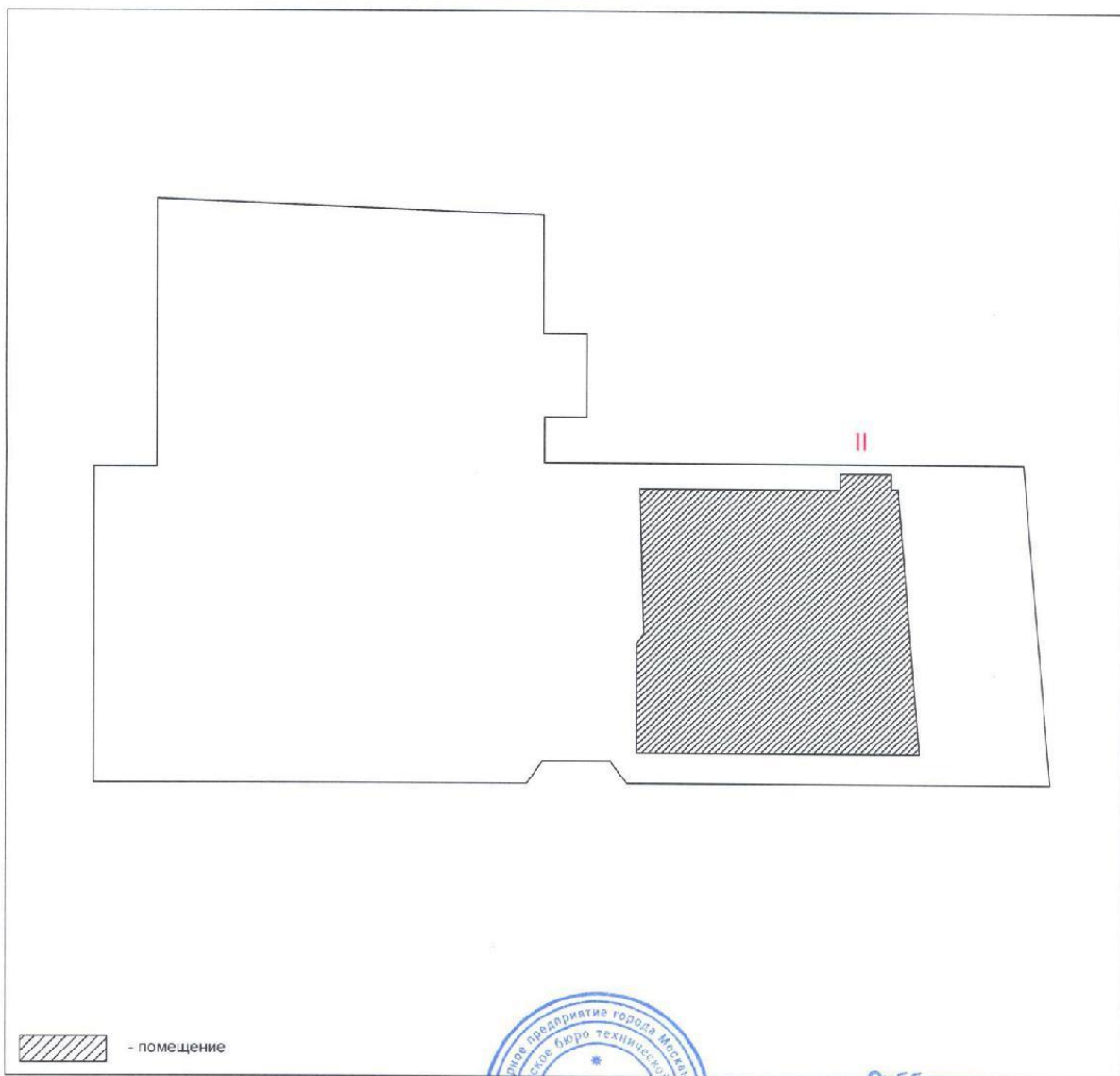
Лист № 2 , всего листов 2


Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 75/8 (00020895 : 0038)

План расположения помещения на этаже

Ц ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 200

Начальник Центрального

ТБТИ (подпись)



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Просвирина пер., 15

стр. 1

Помещение N II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 3.06.1998
 Помещение переоборудовано без разрешения

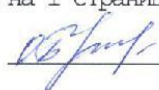
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	аудитория	29,8	29,8					330
	2	кабинет	9,5	9,5					
	2а	шкаф	1,3	1,3					
	3	кладовая	10,9		10,9				
	4	курильная	3,9		3,9				
	5	уборная	3,6		3,6				
	6	коридор	6,8		6,8				
7	коридор	9,1		9,1					
Итого по помещению			74,9	40,6	34,3				
---Нежилые помещения всего			74,9	40,6	34,3				
в т.ч. Учрежденческие			74,9	40,6	34,3				

Экспликация на 1 странице

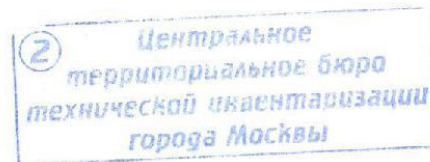
15.02.2011 г.

Исполнитель



Беляева О.В.

14 10 300371



02 10 10 0141767

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	15.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		275/8			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 275		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Просвирина пер.			
Дом	15	Корпус	-	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	41	на	2003	Год постройки	1913
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное, электричество				
Высота потолков	hп=2,60 hц=3,30 h2эт=3,50 h3эт=3,35 h3эт=3,50 h4-5эт=3,40 h6эт=3,35 h6эт=3,40 h7эт=3,35				

Видо технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

"15" февраля 2011 г.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



Исполнитель Беляева О.В.

14 10 300371



02 10 10 0141768

АО "МОСГАЗ" (наименование организации)

Административно-эксплуатационное управление (наименование структурного подразделения)

Инвентарная карточка учета объекта основных средств

Номер документа	Дата составления
8008208164	18.05.2023

Объект 8008208164 Помещения административные, офисные помещения

(серия, тип постройки или модель, марка)

Код

Форма по ОКУД 0306005

по ОКПО

по ОКФС 210.00.11.10.410

Номер	амортизационной группы	Десятая группа (свыше 30 лет)
	паспорта (регистрационный)	
	заводской	
Дата	инвентарный	8008208164
	принятия к бухгалтерскому учету	31.12.2012
	списания с бухгалтерского учета	
Счет, субсчет аналитического учета		01.01

Место нахождения объекта основных средств Административно-эксплуатационное управление

Организация - изготовитель

(наименование)

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи								2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету		
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Кол-во	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капремонта, модернизации	наименование	номер	дата						
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3
01.01.1913		принятие к учету		01.01.1913	1 199	159 934,46	27 801,33	27 801,33	1	126

3. Переоценка

Дата	Количество	Восстановительная стоимость, руб.	Коэффициент	Износ	Остаточная стоимость, руб.	Дата	Количество	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	1	2	3

4. Сведения о приемке, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта осн

Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения		Количество	Восстановит. стоимость, руб.	Износ	Остаточная стоимость, руб.
		Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение					
1	2	3					
Принятие к учету № Без номера от 31.12.2012	Принятие к учету	Центральный аппарат		1,00	27 801,33		27 801,33
		Кербс Павел Александрович					
Перемещение ОС № 0000000393 от 30.10.2016	Внутреннее перемещение	Административно-эксплуатационное управление		1,00	27 801,33	7 760,7	20 040,63
		Кербс Павел Александрович					
Сведения на дату формирования документа № 8008208164 от 18.05.2023	Сведения на дату формирования документа	Административно-эксплуатационное управление		1,00	27 801,33	27 094,62	706,71
		Кербс Павел Александрович					

Справочно Участники долевой собственности

Доля в праве общей собственности, %

--

5. Изменения первоначальной стоимости объекта основных средств					6. Затраты на ремонт				
Модернизация					Ремонт				
Вид операции	Документ			Сумма затрат, руб	Вид ремонта	Документ			Сумма затрат, руб
	наименование	дата	номер			наименование	дата	номер	
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств						
Объект основных средств, приспособления, принадлежности			Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)			
Наименование	Количество	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7
Помещения административные, офисные помещения часть здания, нежилые помещения в жилом кирпичном здании, цоколь: пом. II ком. 1, 2, 2а, 3-7), по адресу: г. Москва, Просвирин пер. д.15 Общей площадью 74,9 кв.м.	1					

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)					Примечание
	основного объекта	приспособлений, принадлежностей, пристроенных помещений и др.				
8	9	10	11	12	13	14
В том числе: материалы						

Лицо, ответственное за ведение инвентарной карточки _____
 Заместитель главного бухгалтера _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)



17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода (ПСН)

Объект-аналог №1

Свободное назначение (С), 44,4 м²
 в офисно-жилом комплексе «на ул. Мясницкая, 32с2»
 Москва, ЦАО р-н Басманный, Мясницкая ул. 32С2 На карте
 Тургеневская - 3 мин. пешком Чистые пруды - 2 мин. пешком
 Сретенский бульвар - 3 мин. пешком

129 500 Р/мес.
 35 000 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

+7 968 064-31-89
 +7 968 066-49-95

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

MosArenda - офис Мясницкая
 Опытный
 Документы агентства проверены
 ОТДЕЛ АРЕНДЫ
 Опыт работы с 2000 года
 Еще 4 объекта

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

ai-consalt.ru РЕКЛАМА
 Заказать бизнес-план в Москве!
 Составление бизнес-плана на заказ. От 60 р. от 7 дней. Презентация и защита

44,4 м² Площадь -1 из 4 Этаж Свободно Помещение С Класс

Помещение СВОБОДНОГО назначения под ресторан, кафе, бар, магазин, офис на ул. Мясницкая 32 с2, в 2 минутах от метро Чистые пруды.

Первая линия домов.

Стоимость аренды 35 000 руб/кв.м/в год.

Коммунальные платежи оплачиваются отдельно, по факту потребления услуг. Обеспечительный платеж 1 месяц.

Для записи на просмотр - звоните!

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия сделки

Цена	129 500 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	35 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	129 500 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог 2

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Басманный > метро Чистые пруды > улица Макаренко
 вчера, 17:22 47 просмотров, 16 за сегодня Платное

Свободное назначение, 125 м²
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Макаренко, ЗС2 [На карте](#)
 Чистые пруды · 8 мин. пешком Тургеневская · 10 мин. пешком
 Китай-город · 10 мин. пешком

385 000 Р/мес. 36 960 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

+7 966 062-70-02
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйтесь, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Дипломат**
 Документы проверены

РИЕЛТОР **Sergel Vasilev**
 4,6 · 9

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Ремонт квартир от белорусов

125 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Предлагается помещение свободного назначения (в собственности физического лица), 25кВт, первый этаж 125м2, и бонус в виде подвала 21,5м2. 3 отдельных входа (два входа с улицы и один из подъезда), веранда 51м2 и козырёк над ней узаконены, высота до потолка от 2,75 до 3,5 метров. Перекрытия железобетонные (полная реконструкция дома с выселением была в 1998 году). Проходное место (помещение находится через сквер от Чистопрудного бульвара), окна выходят на сквер и во двор.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Ещё: выпечка, пекарня, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, выставка, цветы, фрукты, зал, кальянная, хостел, гостиница, медицинский центр, другое, ломбард, продукты, общепит, ресторан, школа, сервис, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, сра салон, авиа...

[Показать всё](#)

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия сделки

Цена	385 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	36 960 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	385 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Объект-аналог №3

14 мая, 17:02 • 1 046 просмотров, 10 за сегодня

Свободное назначение, 8 м²
 Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленский бул., 22/14 На карте
 Смоленская - 9 мин. пешком • Парк Культуры - 12 мин. пешком • Киевская - 19 мин. пешком

20 000 Р/мес. 30 000 Р за м² в год
 +7 963 998-24-00

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются через Зови. В объявлении показан временный номер. Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

ID 32121623
 ИРБО: Документы агентства проверены
 Ещё 8 объектов

Отчёт о привлекательности помещения и локации

ЖК «Томилно Парк» — ипотека от 0,01% на весь срок от 4 400 000 Р. Более 500 квартир в ЖК «Томилно Парк». Цена от 4,8 млн Р. Узнайте по телефону!

Сдается корнер (ниша) в общих площадях на первой линии садового кольца. В шаговой доступности от м. Смоленская, напротив входа автобусная остановка, интенсивный пешеходный трафик. Возможность размещения вывесок, 24/7. Каникулы на заселение.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

Возможное назначение

Офис

Торговая площадь

Ещё: парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, бытовые услуги, цветы, магазин, фотостудия, коммерция, антикафе, бутик, детские товары

Условия сделки

Цена	20 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	30 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

Общая информация

Высота потолков	3 м
Вход	Общий с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Объект-аналог №4

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main title is "Свободное назначение, 97 м²". The location is "Москва, ЦАО, р-н Басманный, Чистопрудный бул. 15С2". The listing includes a price of 271 600 руб./мес., a contact number +7 966 058-74-17, and a "Платное" (Paid) label. There are several buttons for actions like "Написать" (Write) and "Позвонить" (Call). A small photo of the building entrance is visible, along with a "5 фото" (5 photos) button. The listing also features a "PDF" report icon and a "Купить" (Buy) button. At the bottom of the listing, there are statistics: 97 м² (Area), 1 из 6 (1 of 6 floors), and Свободно (Free/Available).

Сдается помещение свободного назначения - сделан свежий ремонт , подходящий для галереи , шоу рума, офиса, тренинг центра, - возможно под медцентр с получением медлицензии .

Напишите автору

- Свяжитесь со мной
- Хочу посмотреть
- Можно ещё фото?

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Условия сделки

Цена	271 600 руб./мес.	Предоплата	1 месяц
Ставка	33 600 руб за м²/год	Тип аренды	Прямая Аренда
Налог	УСН	Срок аренды	Длительный
Обеспечительный платеж	270 000 руб	Минимальный срок аренды	11 мес.
Коммунальные платежи	Включены	Арендные каникулы	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Стоимость парковки	-

- Уточнить условия
- Пожаловаться

Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Дизайнерский ремонт
Количество мокрых точек	3
Мощность, кВт	11

Объекты-аналоги для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

Москва · Помещение свободного назначения

120 м² Арендный бизнес в центре. Новый ремонт

14 999 999 Р ✓
125 000 Р за м²

8 958 467-51-26

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

BLITZ
Компания
На Авито с декабря 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

О помещении

Вход: со двора	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 120 м²	Отопление: центральное
Этаж: цокольный	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3 м	Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Москва, Малый Харитоньевский пер., 8/18с1

- Чистые пруды ⚡ 6–10 мин.
- Красные ворота ⚡ 6–10 мин.
- Тургеневская ⚡ 6–10 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Собственник.

Объект внутри Садового Кольца!

Цокольный этаж с окнами на улицу и во двор. 15 кВт. Высокие потолки.

Отдельный вход со двора. Через арку, где написано нотариус. Открыто 24/7.

Огороженная территория для машин, 2-3 машиноместа есть всегда.

Есть пульт от ворот.

Установлены новые трубы, батареи, пластиковые окна, сантехника и плитка.

Новые, двери, стены, потолки, пожарка и электрика.

Торг возможен в зависимости от сроков и условий сделки.

Сдано в аренду за 150 000 р. шоуруму товаров для стриппластики.

Объект-аналог 2

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main title is "Свободное назначение, 148,9 м²". The location is "Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Харитоньевский пер., 9". Key features include: "Чистые пруды - 6 мин. пешком", "Тургеневская - 8 мин. пешком", and "Красные ворота - 8 мин. пешком". The price is listed as "15 000 000 Р" with a price per square meter of "100 739 Р за м²". Contact numbers are "+7 962 369-22-71" and "+7 915 053-77-04". The listing includes a main photo of the building and a gallery of 15 smaller photos. A sidebar on the right contains a "Директ" badge, a "СМС и сообщения в мессенджерах" notification, and a "БЕСТ" agency logo.



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 📊 Арендные ставки рядом
- 🚶 Пешеходный трафик
- 📍 Точки притяжения
- 🚗 Автомобильный трафик
- 🏠 Конкуренты в радиусе 1 км
- 📊 Средний бюджет семьи по району
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р ~~500 Р~~

[Посмотреть пример отчёта](#)

Номер лота: 4010063, Продается подвальное коммерческое нежилое помещение свободного назначения в ЦАО в 5 минутах пешком от метро "Чистые пруды", "Тургеневская", "Сретенский бульвар" или "Сухаревская". Цоколь жилого дома. Заключен напрямую договор с МОЭК. Выделенная электроэнергия 14,5 кВт. Сквозной проход. Двор огорожен шлагбаумом. Есть свое парковочное место. Один собственник (физ. лицо). Без обременений. Документы готовы к сделке.

Объект-аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the website domclick.ru. The main image is a street view of a building entrance with a yellow arrow pointing to the entrance labeled 'ВХОД'. The listing details include:

- Property type: Помещение своб. назначения (Commercial property)
- Area: 136.3 м²
- Price: 16 500 000 ₺
- Price per sqm: 121 056 ₺/м²
- Seller: Продавец (Seller)
- Property ID: S5D
- Contact: +7 (909) 630-67-49
- Location: Москва, Дегтярный переулок, 5с1
- Distance to metro: Пушкинская 5 мин., Тверская 5 мин., Маяковская 7 мин.
- Technical details: 136.3 м² (Area), -1 из 2 (Floor), 1917 (Year of construction)

Описание

Лот 137759.

Продажа помещения свободного назначения по адресу : Дегтярный переулок дом 5 с 1. Помещение расположено в 300 метрах от станции метро "Пушкинская" "Тверская" и "Чеховская". Помещение располагается в густонаселенном районе. Платежеспособный контингент. Большое кол-во жилых и офисно-административных зданий. Парковка для клиентов. Помещение с ремонтом , после ресторана.

Технические характеристики:

Общая площадь помещения - 136.3 кв.м. в подвале с отдельным входом, возможность работать 24/7.

Паковка перед входом. Приточно-вытяжная система.

Количество кВт - по запросу.

Коммерческие условия :

Стоимость продажи помещения - 16 500 000 рублей

Стоимость продажи 1-го кв.м - 121 000 рублей

Форма сделки - ДКПН

Объект-аналог №4

← → ↻
avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_184.3_m_2581563388

Для бизнеса
Вакансии
Помощь
Каталоги
Польза
Вход и регистрация
Разместить объявление

🔍

Поиск по объявлениям

Найти
📍 Москва, район, метр

Москва · Продам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 184.3 м²

♥ Добавить в избранное
🔍 Сравнить
📌 Добавить заметку

18 700 000 Р ▾

101 465 Р за м²

8 958 751-11-70

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Лариса

Компания

На Авито с ноября 2015

Завершено 111 объявлений

Реквизиты проверены

О помещении

Вход: со двора	Высота потолков: 3.3 м
Отдельный вход: есть	Отделка: офисная
Общая площадь: 184.3 м ²	Отопление: центральное
Этаж: цокольный	Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Большой Власьевский переулок, 14с1

● Смоленская 🚶 6–10 мин.
 ● Соколиная гора 🚶 6–10 мин.
 ● Кропоткинская 🚶 6–10 мин.

Показать карту ▾

Описание

Собственник. Продам ПСН на цокольном этаже в центре Москвы.

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В РЫНКЕ! Всего 100 000 руб. за м² в супер локации!

Общая информация:

- ЦАО. Престижный район Хамовники, качественный дом, средняя цена жилья в этом доме 510 000 руб. за м².
- Отдельный заметный вход со двора. Большие окна, выходящие на переулок, имеют хороший рекламный потенциал.
- Высота потолков 3.3 метра!
- Вокруг активная коммерция. Непосредственные соседи - магазин "Авокадо", "Кофе с собой", массажный салон "Dr.Sculptor". Через дорогу большая сетевая клиника "Столица".
- Способно генерировать арендный поток в 200 000 руб. в месяц. Окупаемость 7 лет.

Подробно по телефону. Агентам просьба не беспокоить.

18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0327R/776/0000003/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ															
г. Москва		23 ноября 2020 г.													
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>															
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.														
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС») 123056, город Москва, улица Красина, дом 27 строение 2, эт 4 пом XXXIV ком 3-8 ОГРН 1027700560656 от 21 декабря 2002 г. ИНН/КПП 7704205198/770301001														
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.														
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 1 100 001 000.00 руб. (Один миллиард сто миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>														
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)														
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 587 600,00 руб. (Один миллион пятьсот семьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 3-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек 1 февраля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек 1 января 2022 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>529 200.00</td> <td>Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек 1 января 2023 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>			Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек 1 февраля 2021 г.	2	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек 1 января 2022 г.	3	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек 1 января 2023 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:													
1	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек 1 февраля 2021 г.													
2	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек 1 января 2022 г.													
3	529 200.00	Пятьсот двадцать девять тысяч двести рублей 00 копеек 1 января 2023 г.													
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.														
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты 														

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="507 1048 1433 1234"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 5673, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Шатрова Анна, тел.: 8(499) 250-00-70, эл. почта: an_shatrova@mail.ru</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС») </p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» </p>								
<p>в лице Генерального директора Чисовой Ольги Викторовны, действующего на основании Устава</p>	<p>в лице Заместителя руководителя Корпоративного блока Московского Регионального Центра АО «АльфаСтрахование» Рассветаева А.В., действующего на основании Доверенности № 0861/20 от «23» октября 2020 г.</p>								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/90070/6
 Исп. Кожемякин А.А. +74957880999#5673

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ШАРАПОВА
Анна Юрьевна
ИНН 502477877910

является членом


Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 15
февраля 2008 года №47

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01381

Дата выдачи 26 февраля 2008 года



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слебода, д. 26, стр. 4

+7 (495) 025-77-77

info@absolutins.ru

ИНН 7728178835

КПП 772501901

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-009133/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-009133/22 от 27.12.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Шарапова Анна Юрьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская обл., г. Красногорск, ул. Лесная, д.9, кв.28
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2023 г. по «31» декабря 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Представитель страховой компании

на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



М.П.

«27» декабря 2022г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:

Шарапова Анна Юрьевна

(Шарапова А.Ю.)

«27» декабря 2022г.



Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
И. Савва
И. Савва листов.

Генеральный директор

