



ОТЧЕТ №ОЦ/ [REDACTED] от 18.09.2025 г.

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

нежилого помещения (кад. № [REDACTED]) общей площадью 391,1 кв.м,
расположенного по адресу: [REDACTED]

Заказчик:
Индивидуальный предприниматель
[REDACTED]

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

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При проведении работ по определению стоимости Объекта оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях:

- Выписка из ЕГРН от 15.03.2019 г.
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) по форме 1а от 15.06.2023 г.
- Справка БТИ о состоянии здания (строения) по форме 5 от 15.06.2023 г.
- поэтажный план от 31.05.2023 г.

Скан-копии вышеуказанных документов приведены в приложении к настоящему Отчету.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

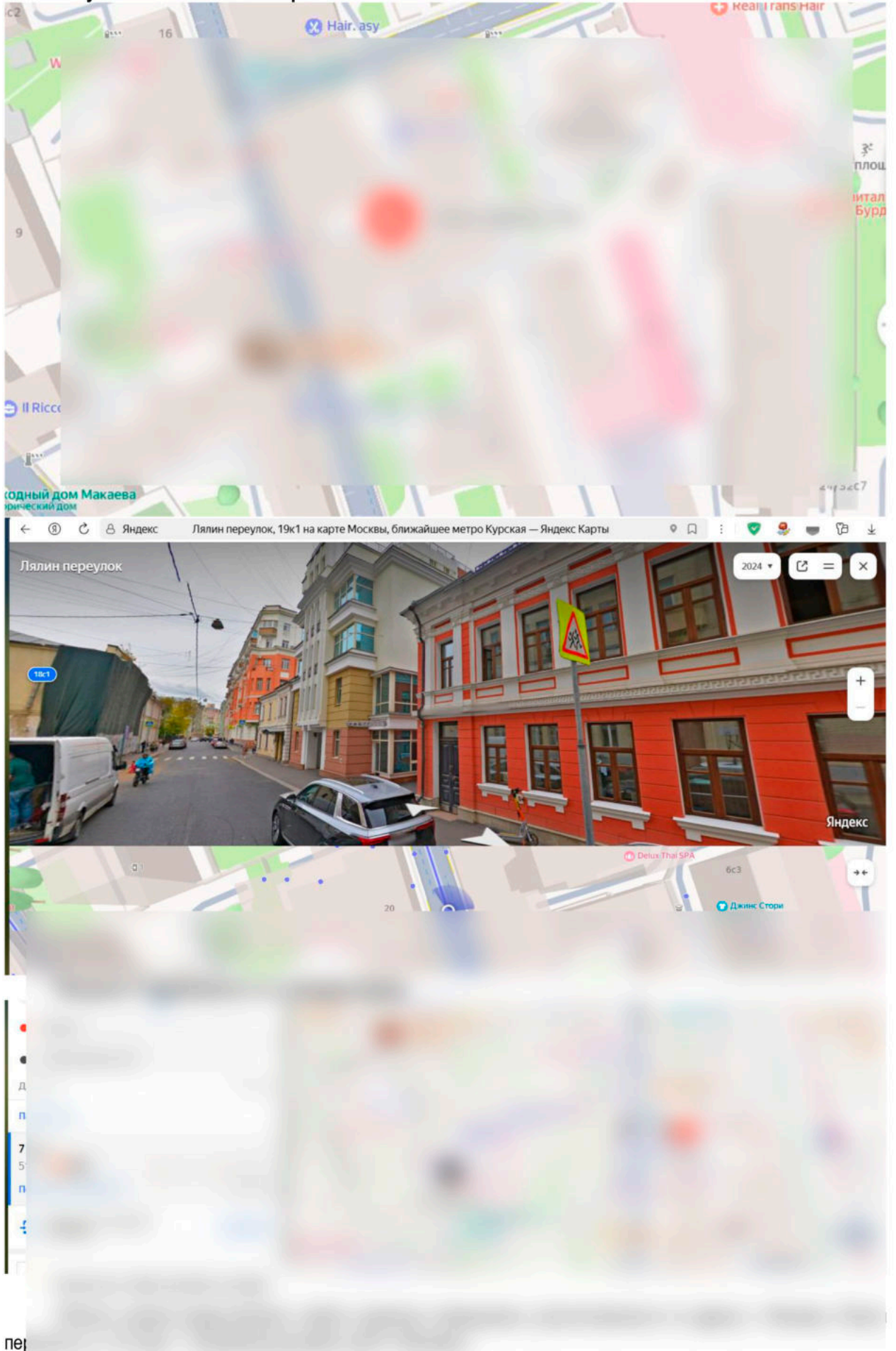
Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

3. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
 - a. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - b. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - c. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - d. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - e. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - f. Федеральный стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Специальные стандарты оценки:
 - a. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

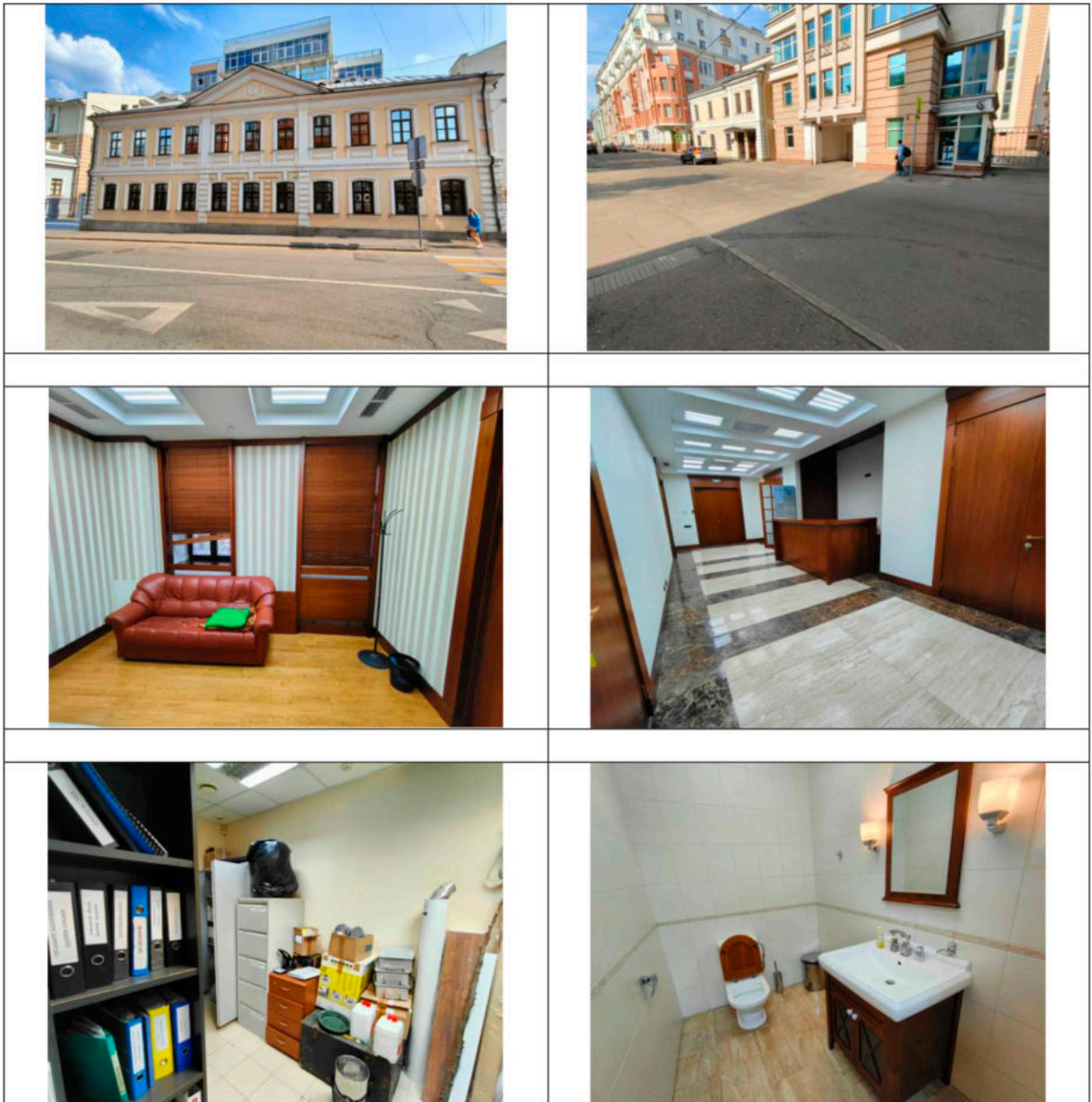
Рисунок 2 Локальное месторасположение



2.4. Осмотр Объекта оценки

В рамках настоящего Отчета Оценщик не производил осмотр и фотофиксацию Объекта оценки. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком оценки. Данный факт не отражается на итоговой стоимости Объекта оценки при условии актуальности данных на дату оценки.

Фотоматериалы по объекту недвижимости приведены далее.



2.4.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки

Оценщиком не было выявлено факторов и характеристик, относящихся к оцениваемому объекту и существенно влияющих на его стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

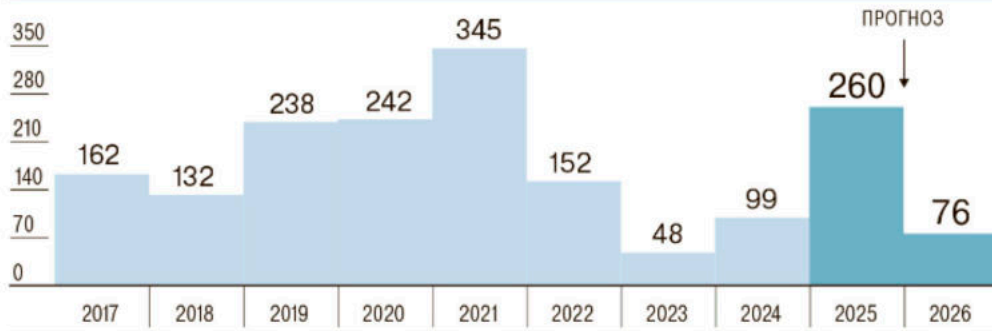
2.4.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщиком не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемому объекту и существенно влияющих на его стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

ВВОД ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В МОСКВЕ (ТЫС. КВ. М)

ИСТОЧНИК: СММР.

kommersant.ru

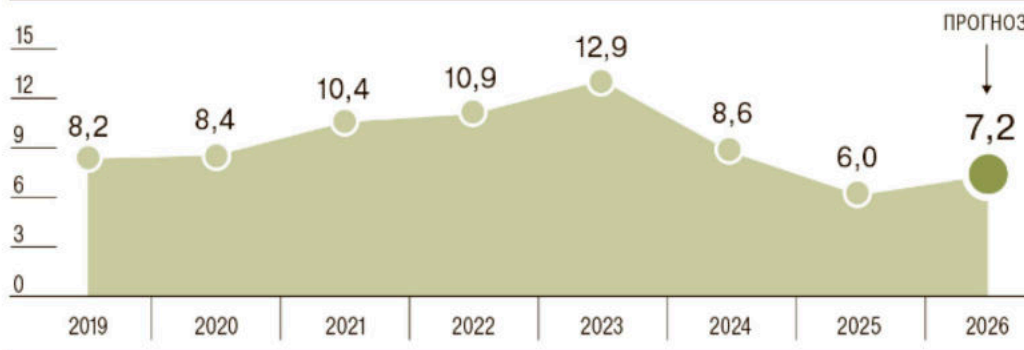


Это обусловлено замедлением активности девелоперов: высокая ключевая ставка ЦБ не позволяет им реализовывать рентабельные проекты. Срок окупаемости торгового комплекса составляет 12–14 лет. Дополнительное давление на застройщиков оказывает значительный рост цен на оборудование и рабочую силу.

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ (%)

ИСТОЧНИК: СММР.

kommersant.ru



Несмотря на выраженное падение нового строительства торговых центров, доля свободных площадей в них к концу 2026 года увеличится на 1,2 процентного пункта, до 7,2%. Это результат рекордных объемов ввода торговой недвижимости в 2025 году — новым объектам нужно время на заполнение арендаторами. Сейчас вакантность в новых объектах составляет около 30%.

Прогнозируемый в 2026 году рост вакантности объясняется растущей конкуренцией между традиционным ритейлом и маркетплейсами. Сейчас ритейлеры заняты оптимизацией своих пространств: они закрывают точки в менее успешных объектах, запрашивают у операторов торгцентров пересмотр коммерческих условий, сокращают площади своих магазинов и приостанавливают развитие сетей.

Давление на арендаторов оказывают высокие арендные ставки — это особенно критично для брендов, испытывающих недостаток оборотных средств.

Сложившаяся обстановка заставляет операторов торговых центров адаптироваться и смещать фокус на арендаторов из сферы досуга и развлечений. В новых комплексах Москвы спортивные пространства занимают около 21% от общего объема помещений, арендаторы из сферы общепита и продуктовые магазины — 15% и 13% соответственно.

Источник: <https://freedome-realty.ru/blog/analitika-kommercheskoy-vedvizhivosti/obzor-rynka-ofisnoy-vedvizhivosti-moskvy-za-i-polugodie-2025-goda/>; <https://www.kommersant.ru/doc/7941135>

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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.

Таблица 5 Выбор элементов сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Состав передаваемых имущественных прав Наличие обременений
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Условия продажи	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Вид использования и (или) зонирование	Вид использования недвижимости
Местоположение объекта	Адрес объекта Расположение относительно красной линии Близость станции метро
Физические характеристики объекта	Общая площадь Тип объекта Наличие отдельного входа Этаж расположения Физическое состояние объекта Состояние внутренней отделки Тип парковки
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики

Источник информации: ФСО 7 п.22.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов:

- при выборе аналогов, Оценщик руководствовался представленными данными по продаже объектов торгового и свободного назначения. Для поиска аналогов, Оценщиком были проанализированы следующие сайты: www.cian.ru, www.avito.ru, www.realtymag.ru, www.realty.dmir.ru, www.domofond.ru и другие (указаны далее по тексту отчета). Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления основных функциональных и параметрических характеристик с объектом оценки;
- поиск объектов-аналогов по продаже объектов недвижимости производился Оценщиком в соответствии со следующими критериями:

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв.м:				
Этаж расположения:				
Корректировка, %:				
Скорректированная цена, руб./кв.м:				
Тип объекта:				
Корректировка, %:				
Скорректированная цена, руб./кв.м:				
Наличие отдельного входа:				
Корректировка, %:				
Скорректированная цена, руб./кв.м:				
Наличие витринного остекления:				
Корректировка, %:				
Скорректированная цена, руб./кв.м:				
Тип парковки:				
Корректировка, %:				
Скорректированная цена, руб./кв.м:				
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (различие в составе площадей):				
Корректировка, %:				
Скорректированная цена, руб./кв.м:				
Коэффициент вариации				
Общая валовая коррекция (без учета корректировки на торг), руб./кв.м:				
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю (без учета корректировки на торг)				
Удельный вес в общей стоимости, %				
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м.				
Рыночная стоимость объекта недвижимости, округленно, руб.				

Описание используемых корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на Объект оценки, поскольку предложения объектов-аналогов также предполагают передачу прав собственности, то корректировка по данному фактору не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Все платежи по сопоставимым сделкам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Если условия финансирования договора купли-продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования), то в таком случае необходим анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. Финансовые условия свершившейся сделки для сопоставимых объектов могут

отличаться такими параметрами как: коэффициентом ипотечной задолженности, процентной ставкой, сроком кредита, амортизационными и «шаровыми» выплатами, платой за финансирование и т.д. Корректировка на финансовые условия применяется в тех случаях, когда подобранные для сравнения объекты были проданы на рынке, и у Оценщика есть достоверные данные об условиях финансирования данной сделки. В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у Оценщика информации, предполагает одинаковые условия финансирования, а именно, продавец обязуется передать имущество покупателю, а покупатель принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму за счет собственных средств (подобные расчеты являются на рынке типичными). Корректировка не вводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавец не ограничен в сроках продажи, между продавцом и покупателем нет никаких особых отношений. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка условия рынка (дата предложения/дата оценки)

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Оценщиком для расчетов были подобраны предложения о продаже объектов-аналогов, дата предложения которых актуально на дату оценки., дата оценки – 08.09.2025 г. Внесение корректировок на дату предложения не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Скидки к ценам предложений определены согласно данных справочника ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание», 01.01.2025г., стр.51.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,15	9,35	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,44	8,92	16,12

Корректировка на торг принята на уровне среднего значения – 12,15%.

Корректировка на условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

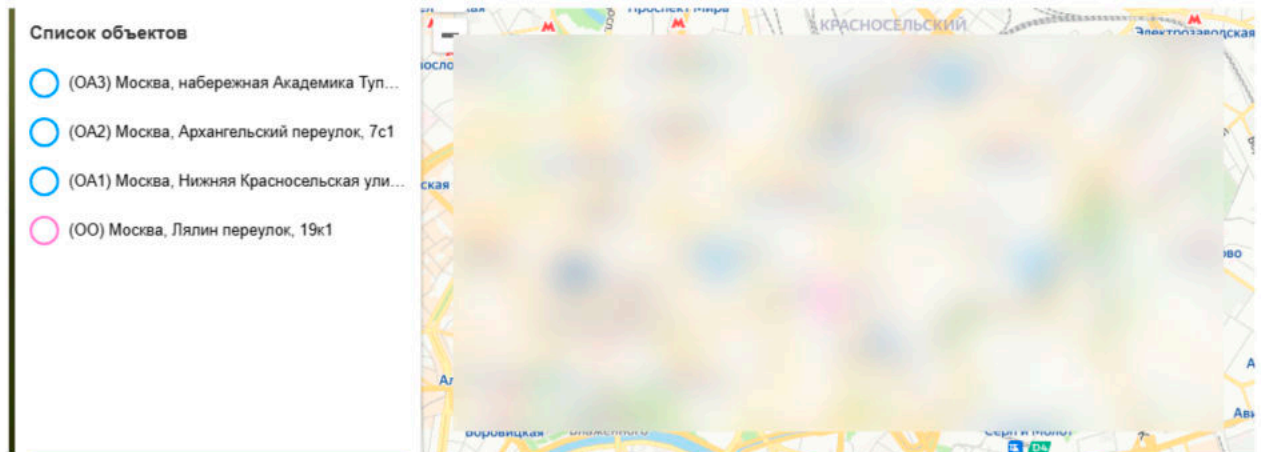
Корректировка на передаваемые права

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

В рамках настоящего отчета оценивается право собственности на объект оценки. Поскольку предложения объектов-аналогов также предполагают передачу прав собственности, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на местоположение.

Карта взаимного расположения представлена далее



Источник: Яндекс-карты

Согласно данным справочника «Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков. Возможность модификации – допускается» рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов:

$$K_{\text{терр}} = I_{\text{OO}} \div I_{\text{OA}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{\text{OO}}/I_{\text{OO}}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{\text{OA}}/I_{\text{OA}}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Таблица 1

Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
		2.65

Корректировка на красную линию.

Согласно справочнику ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г.», стр.53, корректировки составляют:

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	1,14	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

Результаты расчета корректировок представлены в расчетной таблице:

Корректировка на функциональное назначение

Объект оценки – помещение свободного назначения, объекты аналоги- помещения свободного назначения.

Объект оценки и все объекты аналоги можно отнести к классу «Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения». Корректировка по данному фактору не вносится.

Корректировка на тип объекта.

Размер корректировок на тип объекта определялся по данным справочника ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г.», стр.51.

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

Результаты расчета корректировок представлены в расчетной таблице:

Корректировка на общую площадь

Как правило, цена продажи 1 кв.м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Размер корректировок на общую площадь объекта определялся по данным справочника ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г.», стр.54.

применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости. Возможность модификации – допускается».

Таблица 1

Заполняемость коммерческих площадей

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.85	0.97	0.91
Торговые	0.85	0.97	0.91

Таким образом, коэффициент потери от недозагрузки объекта оценки составляет 9,0% (среднее значение для объектов офисного и торгового назначения).

Определение операционных расходов от эксплуатации

Операционные расходы представляют собой текущие выплаты, связанные с функционированием объекта доходной недвижимости. Операционные расходы подразделяются на условно постоянные и условно переменные. Величина условно постоянных расходов не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся налог на имущество, налог на землю, страховые взносы, некоторые из коммунальных услуг. Условно переменные расходы изменяются вместе со степенью загрузки объекта и включают в себя большую часть коммунальных услуг.

Затраты на функционирование включают в себя: коммунальные услуги, плату за электроэнергию, услуги связи, за вывоз отходов; заработную плату сотрудников, обеспечивающих функционирование здания, включая налоги на заработную плату.

Величина операционных расходов принята по данным справочника «Экономический научный журнал «Оценка инвестиций». Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости. Возможность модификации – допускается».

Таблица 1

Агрегированный показатель доли операционных расходов

Назначение помещения	Min	Max	Среднее значение
Офисные класса А, В	0.100	0.280	0.190
Офисные класса С, D	0.090	0.210	0.150
Торговые	0.100	0.220	0.160

Таким образом, процент операционных расходов для объекта оценки составляет 17,5% (среднее значение для офисных объектов класса «В» и торговых объектов).

Операционные расходы для объекта оценки рассчитываются исходя из общей площади объекта оценки, так как правообладатель несет расходы по содержанию всего объекта недвижимости в целом.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости.

Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, для оценки рыночной ставки арендной платы для объекта оценки Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) по аренде объектов, сопоставимых с объектом оценки.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы за 1 кв. м в год арендопригодной площади объектов-аналогов и объекта оценки, как типичную в данном сегменты рынка.

Обоснование выбора элементов сравнения


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

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

В ходе анализа рынка Оценщиком была подготовлена выборка наиболее близких аналогов.

Таблица 11 Объекты-аналоги, предлагаемые для сдачи в аренду

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ссылка на публикацию:	СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
Описание:	<p>Лучшее соотношение цена/качество! Офис площадью 710 м2, расположенный всего в 8 минутах пешком от станции метро Бауманская.</p> <p>Идеальная локация - между ТТК и Садовым кольцом. Сочетается престиж расположения в центре и отличная транспортная доступность. При этом за аренду Вы платите на 30-50% меньше. В непосредственной близости от метро находятся различные кафе и рестораны, а также торговый центр с магазинами и банкоматами. После рабочего дня вы сможете насладиться прогулкой в Лефортовском парке, который находится недалеко у набережной реки Яузы.</p> <p>Здание с современным фасадом и внутренней инженерией. Для удобства сотрудников работает столовая. Предусмотрен охраняемый паркинг. На первом этаже здания организована охрана и установлено видеонаблюдение, что обеспечивает безопасность. Ваш офис находится на</p>	<p>Сдается помещение свободного назначения с ОТДЕЛЬНЫМ входом с улицы, на 1 этаже элитного жилого комплекса, находящееся в 7 мин. от метро Курская. Прямая аренда. Долгосрок возможен, ежегодная индексация 10%. Каникулы на ремонт 2 месяца.</p> <p>Шумных не рассматривают (кальяны, бары, караоке). Свободный доступ 24/7. Коммунальные оплачиваются отдельно. Электрическая мощность 30 кВт. Потолки 3,65 м. Витринные окна. Юридический адрес предоставляется, без с/у, есть 7 мокрых точек, без мебели, центральное отопление, приточно-вытяжная вентиляция. Парковка городская.</p> <p>Оплата: сразу 1 обеспечительный платеж, затем каникулы, а после каникул - оплата за 1ый месяц аренды. УСН. Все вопросы по телефону</p>	<p>Сдается в аренду офисное помещение на 2 этаже в Центре дизайна Artplay (Артплэй), В класса, который находится по адресу: ул. Нижняя Сыромятническая, д. 10, стр. 9.</p> <p>Пешая доступность от станций метро Чкаловская, Курская. Удобный выезд на Садовое кольцо, шоссе Энтузиастов и ТТК.</p> <p>В помещении выполнена отделка в стиле лофт, смешанная планировка. Центральная система кондиционирования и приточно-вытяжная система вентиляции. В наличии наземная парковка.</p> <p>Арендные каникулы и ставка подлежат обсуждению.</p>

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	<p>третьем этаже из шести. Планировка кабинетная. Оборудован системой вентиляции и кондиционирования. В блоке несколько санузлов. Напольное покрытие - высококлассный ламинат, а отделка стен выполнена в спокойных тонах, что создает комфортную атмосферу. В стоимость аренды уже включено отопление, а также предоставляется юридический адрес. Звоните, предложение актуально! Просмотр возможен в удобное для Вас время.</p>		
Адрес:			
Дата предложения/сделки:			
Общая площадь, кв.м:			
Цена предложения руб./кв.м./год :			
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение

Введение и обоснование корректировок при расчете стоимости арендной платы Объекта оценки

Для того чтобы определить рыночную стоимость арендной платы исследуемого объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и исследуемым объектом. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от исследуемого объекта. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного арендатора. Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

Корректировка условия рынка (дата предложения/дата оценки)

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Оценщиком для расчетов были подобраны предложения о сдаче в аренду объектов-аналогов, актуальных на дату оценки., дата оценки – 01.09.2025 г. Внесение корректировок на дату предложения не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж (при определении арендной платы) имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных

сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную аренду.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена (арендная плата) несколько снижается. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Скидки к ценам предложений определены согласно данным, полученным из справочника ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание», 01.01.2025г., стр.51.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,15	9,35	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,44	8,92	16,12

Корректировка на торг принята в среднем размере – 12,44%.

Корректировка на условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

Корректировка на условия аренды

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

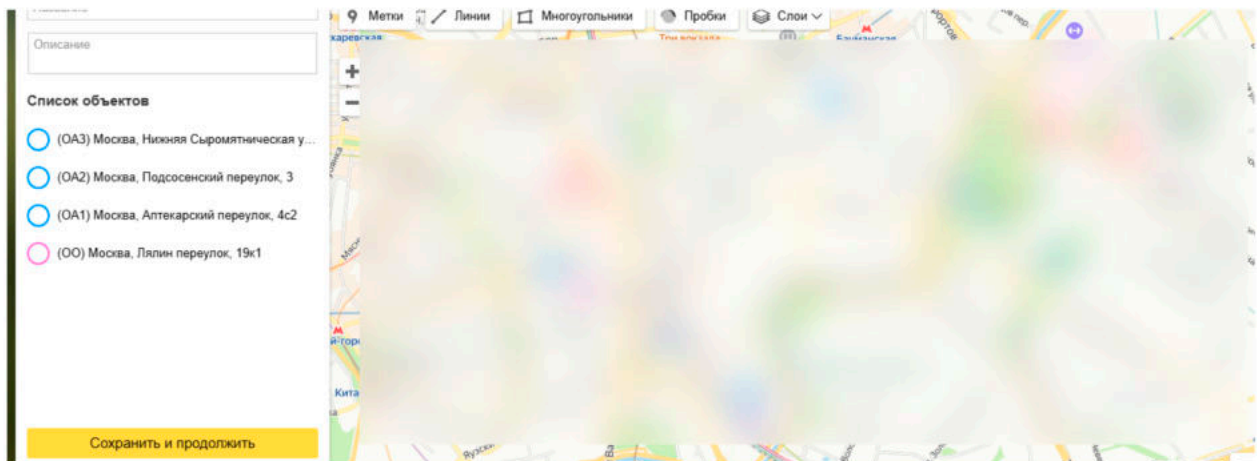
Корректировка на передаваемые права

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

В рамках настоящего отчета рассматривается передача прав аренды. Поскольку предложения объектов-аналогов также предполагают передачу прав аренды, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на местоположение.

Карта взаимного расположения объектов представлена далее.



Источник: Яндекс-карты

Согласно справочнику «Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков. Возможность модификации – допускается» рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов:

$$K_{\text{терр}} = I_{\text{OO}} \div I_{\text{OA}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{\text{OO}}/I_{\text{OO}}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{\text{OA}}/I_{\text{OA}}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Таблица 1

Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
	Бауманская	2.65
	Курская	3.02
	Чкаловская	3.02

Результаты расчета корректировок представлены в таблице ниже:

Таблица 12

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Станция метро	Курская	Бауманская	Курская	Чкаловская
Индекс станции метро	3,02	2,65	3,02	3,02
Корректировка, %		14,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на удаленность от метро.

Согласно справочнику ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025г.», стр.52, зависимость коэффициента от расстояния до метро составляет:

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	1,10	1,05	1,15
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

Результаты расчета корректировки представлены в расчетной таблице.

Корректировка на наличие витринного остекления.

Размер корректировок на наличие витринного остекления определялся на основании данных справочника ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г.», стр.57.

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	1,20

Результаты расчета корректировки представлены в расчетной таблице.

Корректировка на тип парковки.

Корректировки по данному фактору вносятся с использованием данных справочника «Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 86. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

3. Объекты свободного назначения		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,18	1,32
	стихийная	0,85	1,00	1,12
	без парковки	0,76	0,89	1,00

Результаты расчета корректировки представлены в расчетной таблице.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Размер корректировок на наличие отдельного входа определялся на основании данных справочника ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г.», стр.55.

скорректированной стоимости объектов-аналогов. В данном случае, при расчете рыночной стоимости исследуемого объекта, $V < 33\%$, что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между аналогами.

Расчет стоимости оцениваемого объекта представлен далее в таблице.

Таблица 16 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Параметр	Расчет	Значение
1	Общая площадь объекта, кв.м		
2	Аренднопригодная площадь объекта, кв.м		
3	Величина арендной платы, руб./кв.м/год		
4	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.		
5	Потери от недосдачи площадей и от недосбора арендных платежей, руб.		
6	Действительный валовой доход (ДВД), руб.		
7	Операционные расходы, руб.		
8	Всего расходов, руб.		
9	Чистый операционный доход, руб.		
10	Коэффициент капитализации, %		
	Стоимость объекта оценки, руб.		

Вывод:

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода составляет:

6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса определения рыночной стоимости объекта оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и приведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной рыночной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Таблица 17 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Результат, руб.
Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода	
Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода	
Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода	

Как видно из таблицы выше, стоимости, рассчитанные в рамках двух подходов к оценке, имеют отличие менее 15%. Данное отличие является допустимым¹¹ и не требует дополнительного анализа результатов, полученных в рамках различных подходов к оценке объекта.

Присвоение весовых коэффициентов

Для выведения итоговой величины стоимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины.

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных в рамках различных подходов. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется Оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины.

Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная именно в данном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

¹¹ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Деловой союз оценщиков».

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная с учетом сделанных ограничений и предположений, по состоянию на дату проведения оценки 01 сентября 2025 г. округленно составляет:

В рамках настоящего Отчета, заданием на оценку не предусмотрено указание в Отчете возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость.