



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ОЦЕНКА-ОПТИМУМ

Россия, Москва, Остаповский проезд, д. 3
тел. (495) 287 48 62, тел/факс (495) 287 48 61

Утверждаю
Генеральный директор
Фокина И.С.

О Т Ч Е Т

№ 27/2021

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения с

кадастровым номером: 47:25:0102016:82,

расположенного по адресу:

Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина,

ул. Красная, д. 13, пом. 3

Заказчик:

Финансовый управляющий

г-жи Маркус Л.И.

г-н Рожков Ю.В.

Исполнитель:

ООО «Оценка-Оптимум»

Дата проведения оценки:

19 ноября 2021 года

Дата составления Отчета:

30 ноября 2021 года

г. Москва

2021 г.

Финансовому управляющему

г-жи Маркус Л.И.

г-ну Рожкову Ю.В.

Уважаемый Юрий Владимирович!

В соответствии с договором № 11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером: 47:25:0102016:82, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Красная, д. 13, пом. 3.

Оценка проведена по состоянию на 19 ноября 2021 года в целях утверждения Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о наличии и состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

11 887 128

(Одиннадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч сто двадцать восемь) рублей, без учета НДС

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 и Стандартами и правилами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей компании.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка-Оптимум»

И.С. Фокина

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. ИТОВОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ | 5 |
| 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... | 7 |
| 2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| 2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ..... | 8 |
| 2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 9 |
| 2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ | 10 |
| 2.5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР..... | 11 |
| 2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 11 |
| 2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ | 12 |
| 2.9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ..... | 12 |
| 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 3.2. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ | 14 |
| 3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 15 |
| 3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| 3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 16 |
| 3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 20 |
| 3.7. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 20 |
| 3.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 21 |
| 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 23 |
| 4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ | 23 |
| 4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 23 |
| 5. АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И РЫНКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЯЕМУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 25 |
| 5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 25 |
| 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ..... | 34 |
| 5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТАХ | 34 |
| 5.4. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ..... | 41 |
| 5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 46 |
| 5.6. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 46 |
| 5.7. ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ..... | 47 |
| 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ..... | 48 |
| 6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 48 |
| 6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 49 |
| 6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... | 50 |
| 7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ..... | 51 |
| 7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 51 |
| 7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 51 |
| 7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... | 52 |
| 7.4. ВЫВОД | 52 |

| | |
|--|------------|
| 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... | 53 |
| 8.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ | 54 |
| 8.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ | 54 |
| 8.3. ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК | 55 |
| 8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА | 60 |
| 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА..... | 62 |
| 9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА | 62 |
| 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА | 68 |
| 9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА | 69 |
| 9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ | 71 |
| 9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 72 |
| 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 73 |
| 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ | 76 |
| 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 77 |
| 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ | 78 |
| 14. ГЛОССАРИЙ | 79 |
| 15. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ | 82 |
| 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .. | 84 |
| 17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 97 |
| 18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА | 106 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 11/2020 от «20» августа 2020 г., заключенный между Финансовым управляющим Маркус Л.И. г-ном Рожковым Юрием Владимировичем и ООО «Оценка-Оптимум».

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

| | |
|--|---|
| Объект оценки | Нежилое помещение с кадастровым номером: 47:25:0102016:82 |
| Общая площадь, кв. м | 145,1 |
| Местонахождение | Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Красная, д. 13, пом. 3 |
| Балансовая (остаточная) стоимость, по состоянию на дату оценки, руб. | н/д |
| Имущественные (оцениваемые) права | Право собственности |

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, представлены в таблице ниже:

| Объект оценки | Ед. изм. | Сравнительный подход | Затратный подход | Доходный подход |
|---|----------------------|----------------------|------------------|-----------------|
| Нежилое помещение с кадастровым номером: 47:25:0102016:82 | руб. (без учета НДС) | 12 700 361 | Не применялся | 11 073 894 |

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

11 887 128

(Одиннадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч сто двадцать восемь) рублей, без учета НДС

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

- В соответствии со ст. 12 ФЗ Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016г.) «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в

течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

• В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Оценка-Оптимум», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Оценка-Оптимум» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей Заказчика;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Оценка-Оптимум», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые, каким бы то ни было образом, явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;
- Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Оценка-Оптимум».

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|--|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки | Договор № 11/2020 от «20» августа 2020 года |
| Объект оценки | Нежилое помещение с кадастровым номером: 47:25:0102016:82 |
| Общая площадь, кв.м | 145,1 |
| Состав Объекта оценки | Подробный состав объекта оценки представлен в разделе 3.4 настоящего отчета |
| Характеристики объекта оценки | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в разделе 3.1 настоящего Отчета; ✓ Количественные и качественные характеристики Объекта оценки представлены в разделе 3.4 настоящего Отчета; ✓ Документы, подтверждающие характеристики Объекта оценки представлены в Приложении № 3. Документы Заказчика. |
| Адрес объекта оценки | Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Красная, д. 13, пом. 3 |
| Имущественные (оцениваемые) права | Право собственности |
| Обременения, связанные с объектом оценки | Должник г-жа Маркус Л.И. признана несостоятельным (банкротом). |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки) | Утверждение Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». |
| Вид стоимости | <p><i>Рыночная стоимость объекта оценки¹ – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. |
| Дата оценки | 19 ноября 2021 г. |
| Осмотр объекта оценки | Осмотр Объекта оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком. |
| Срок проведения оценки | с 19 ноября 2021 г. по 30 ноября 2021 г. |
| Используемые стандарты оценки | <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; • Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики. |
| Допущения и ограничения при проведении оценки | Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в п. 2.3 настоящего Отчета |
| Особые условия | Банкротства гражданина |

¹ Источник: Статья 3 Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Обоснование применения федеральных стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО 2015), Протокол №07-Р от «23» декабря 2015 г.;
- Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Обоснование применения стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков»: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами СРО РОО.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.

Обоснование применения стандартов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Специальные допущения:

- В соответствии с Заданием на оценку к договору № 11/2020 от «20» августа 2020 г., в отчете указывается итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки без указания интервала значений, в которых может находиться эта стоимость.
- Решением Арбитражного суда г. Москвы от 25 мая 2017 г. признано обоснованным заявление Банк ВТБ (ПАО) о признании Маркус Ларисы Ивановны (дата рождения: 06.11.1957 г., место рождения: город Москва, адрес регистрации: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв. 34, далее - должник) несостоятельным (банкротом), в отношении Маркус Ларисы Ивановны введена процедура реализации имущества гражданина.
- В соответствии с Заданием на оценку к договору № 11/2020 от «20» августа 2020 г., в отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Стандартные допущения:

- Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.
- Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.
- В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследованиях рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Исполнитель считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
- При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.
- От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических

аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

- Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

- Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

- В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.

- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.

- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

- Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

- В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов приведены в виде сносок по тексту.

2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

| Наименование | Показатель |
|---------------------|--|
| Полное наименование | Должник - Маркус Лариса Ивановна, ИНН 7702070139, в лице Финансового управляющего Рожкова Ю.В. действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 25.05.2017 г. по делу А40-90960/2016 |
| Место нахождения | 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв.34 |

| Наименование | Показатель |
|----------------------|---|
| Юридический адрес | 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв.34 |
| Банковские реквизиты | р/с 40817810336000003174 в Филиал №7701 БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525745, к/с 30101810345250000745 |

2.5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

| | |
|--|---|
| Организационно-правовая форма, полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Оптимум» |
| Сокращенное наименование | ООО «Оценка-Оптимум» |
| Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Ответственность ООО «Оценка-Оптимум» застрахована «САК «Энергогарант», страховой полис № 210005-035-000074, договор № 210005-035-000074 от 01.03.2021 г., срок действия договора установлен по 31.03.2022 г., страховая сумма по договору составляет 5 000 000 рублей |
| ОГРН | 1037722012734 |
| Дата присвоения ОГРН | 11.03.2003 г. |
| Юридический адрес юридического лица | 111250, Москва, ул. Красноказарменная, д.9 |
| ИНН | 7722284629 |
| КПП | 772201001 |
| Банковские реквизиты | расчетный счет в валюте РФ № 40702810101200003918 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» |
| БИК | 044525603 |
| Фактический адрес юридического лица | 109316, Москва, Остاپовский проезд, д.3, стр. 6-7, офис 209 |
| Телефон | 8 (495) 287-48-60 |

2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|---|---|
| Оценщик | Горнова Татьяна Владимировна |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, офис 5, включенная в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007 за № 0003, дата внесения в реестр членов РОО: 09.09.2010г., регистрационный № 006855. Свидетельство №0001920 от 22 июля 2020 г. |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки | Диплом о высшем образовании Международной академии оценки и консалтинга по специальности «Экономист», специализация «Оценка собственности» от 18 июля 2008 г. регистрационный номер 173 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис выдан Страховщиком – СПАО «РЕСО-Гарантия», № полиса страхования ответственности оценщика 922/1960050144. Период страхования с 04 июня 2021 года по 03 июня 2022 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Более 10 лет |
| Почтовый адрес Оценщика | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Место нахождения Оценщика | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Контактный телефон | +7 (495) 269-77-99 |
| Адрес электронной почты | info@vsk-gr.ru |
| Основание для проведения оценщиком оценки | Трудовой договор между ООО «Оценка-Оптимум» и Горновой Татьяной Владимировной |
| Оценщик | Мастеров Илья Витальевич |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет», расположенной по адресу: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, включенной в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28.10.2010 за № 0011, дата внесения в реестр членов Ассоциации «СРОО «ЭС»: 03.10.2018 г., реестровый № 2596. Свидетельство от 03 октября 2018 года, регистрационный номер 2596 |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки | Диплом о профессиональной переподготовке Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-П № 040920 от 06 июня 2013 г. регистрационный номер 2932 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис выдан Страховщиком – СПАО «РЕСО-Гарантия», № полиса страхования ответственности оценщика 922/1960605214 Период страхования с 04 июня 2021 года по 03 июня 2022 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |

| | |
|---|---|
| Стаж работы в оценочной деятельности | Более 7 лет |
| Почтовый адрес Оценщика | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Место нахождения Оценщика | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Контактный телефон | +7 (495) 269-77-99 |
| Адрес электронной почты | info@vsk-gr.ru |
| Основание для проведения оценщиком оценки | Трудовой договор между ООО «Оценка-Оптимум» и Мастеровым Ильей Витальевичем |

2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В соответствии с ФСО №1, проведение оценки включает в себя следующие основные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

2.9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

В соответствии с теорией², в настоящей оценке для обоснования дальнейших расчетов использованы основные оценочные принципы:

Принцип полезности - объект обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-либо потенциальному собственнику. Полезность – способность собственности удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течении данного периода времени.

²Источник: «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М- 2002г.

Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

Принцип ожидания. Стоимость объекта оценки определяется не столько факторами, существующими сегодня, сколько ожидаемыми событиями. Полезность объекта оценки связана со стоимостью прогнозируемых выгод.

Принцип вклада основывается на следующем: включение любого дополнительного фактора в объект оценки экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости больше затрат на приобретение или строительство этого фактора. Указанный прирост и является вкладом.

Принцип сбалансированности утверждает, что максимальный доход от объекта оценки можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.

Принцип соответствия. Объект оценки, характеристики которого не соответствуют рыночным потребностям, скорее всего будет оценен ниже среднего уровня. К характеристикам можно отнести уровень удобств и услуг, технологии, оснащенность производства и т.д.

Принцип изменения. Объекты оценки постепенно изнашиваются. Изменения политических, экономических и социальных сил влияет на конъюнктуру рынка, уровень цен и стоимость объектов. Поэтому стоимость объекта оценивается на конкретную дату, которая указывается в отчете об оценке.

Принцип наиболее эффективного использования – является синтезом всех оценочных принципов. Наиболее эффективным использованием (НЭИ) называется вариант, который отвечает всем правовым нормам, физически осуществим, экономически эффективен и максимально продуктивен, т.е. обеспечивает объекту оценки наивысшую текущую стоимость.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Во исполнение договора о проведении оценки рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях:

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1083336
2. Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-90960/16-103-95.
3. Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-90960/16-103-95.

Вся представленная для ознакомления информация приведена в описании объекта оценки. Источники получения информации указаны в соответствующих разделах настоящего Отчета. Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки также указаны в соответствующих разделах настоящего Отчета. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в Приложении №3 «Документы Заказчика» настоящего отчета.

3.2. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оцениваемым правом по отношению к Объекту оценки является право собственности.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Описание имущественных прав на объект оценки представлено в следующей таблице.

Табл. 1 - Описание имущественных прав³

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| Имущественные (оцениваемые) права | Право собственности |
| Права Заказчика на Объект оценки (вид права) | Право собственности |
| Правообладатель | Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского района г. Москвы, код подразделения 773-013 |
| Документы-основания возникновения прав | Собственность. Вид, номер, дата государственной регистрации права 47:25:0102016:82-47/054/2021-106, 27.08.2021 |
| Ограничения (обременения) права | Банкротство гражданина |
| Основания государственной регистрации ограничения прав и обременение объекта недвижимости | н/д |
| Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.11.2021г. № КУВИ-999/2021-1083336 |

3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По состоянию на дату оценки оцениваемый объект не используется.

3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁴

В процессе работы по оценке рыночной стоимости Объекта оценки, на основании представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, их описание представлено в таблице ниже:

Табл. 2 – Характеристика Объекта оценки

| Наименование | Показатель |
|--|---|
| Тип Объекта оценки | Нежилое помещение |
| Текущее использование | Не используется |
| Функциональное назначение | Помещение свободного назначения |
| Местоположение | Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Красная, д. 13, пом. 3 |
| Линия расположения | 1 я линия, вход с улицы |
| Техническое состояние | Удовлетворительное |
| Состояние внутренней отделки | Удовлетворительное, частично требуется косметический ремонт |
| Кадастровый номер | 47:25:0102016:82 |
| Общая площадь, кв.м | 145,1 |
| Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб. | Данные не предоставлены |
| Этаж расположения | 1 |
| Наличие отдельного входа | отдельный вход |
| Планировка | коридорно-кабинетная |
| Инженерные коммуникации | Центральные |
| Статус здания (памятник архитектуры, исторический памятник и т.д.) | нет |
| Имущественные (оцениваемые) права | Право собственности |
| Права Заказчика на Объект оценки (вид права) | Право собственности |
| Правообладатель | Маркус Лариса Ивановна, дата рождения: 06.11.1957, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 020-7996-320 39, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 467 644, выдан 27.11.2002 Паспортным столом № 3 ОВД Пресненского района г. Москвы, код подразделения 773-013 |

³Источник: Документы представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету

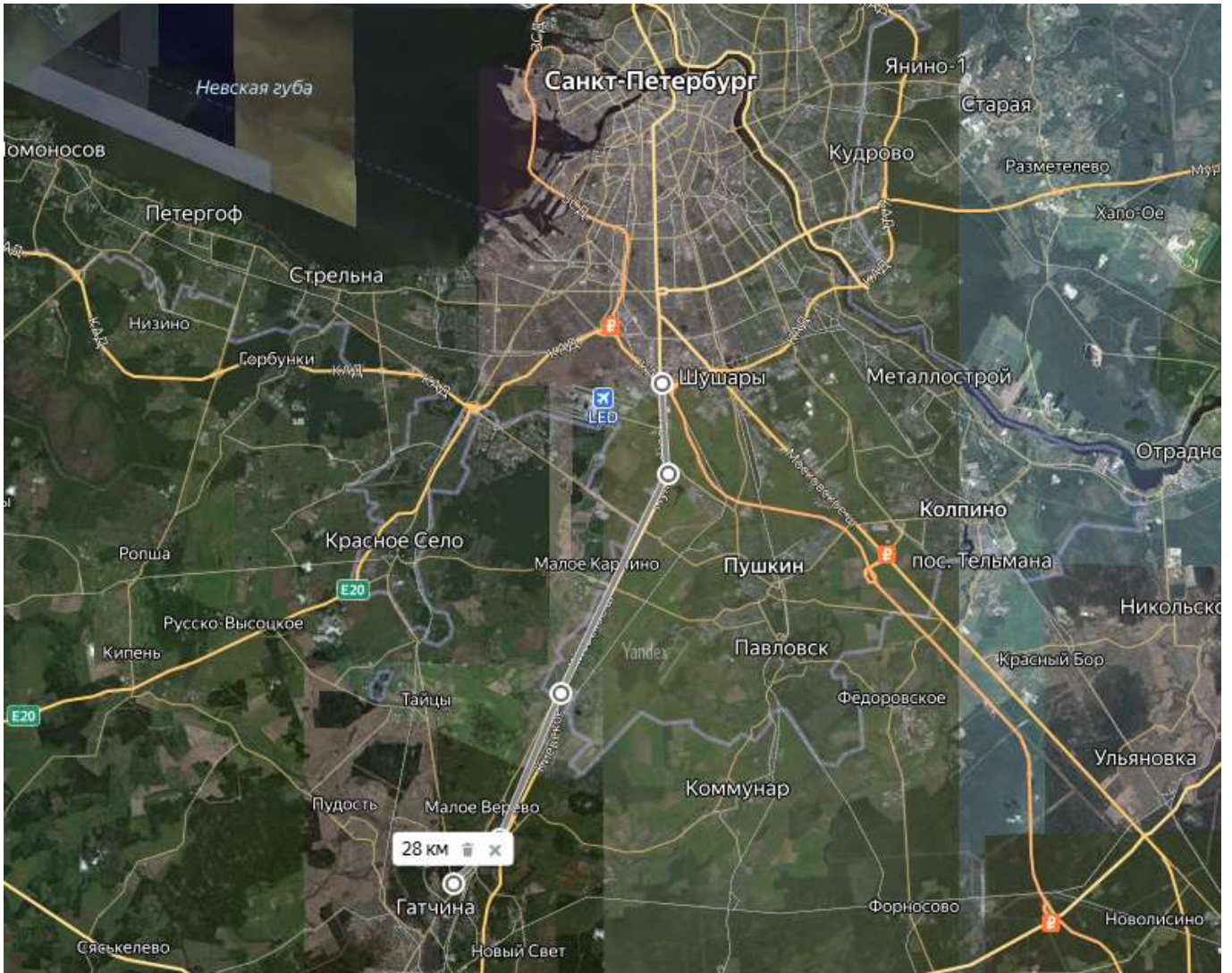
⁴Источник: Документы представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету

| Наименование | Показатель |
|--|--|
| Документы-основания возникновения прав | Собственность. Вид, номер, дата государственной регистрации права 47:25:0102016:82-47/054/2021-106, 27.08.2021 |
| Ограничения (обременения) права | Банкротство гражданина |

3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Красная, д. 13, пом. 3.

Подробное местоположение объекта оценки представлено на следующем рисунке:



Гатчина⁵

Гатчина город (с 1796 года) в России, административный центр Гатчинского муниципального района в Ленинградской области. Находится в юго-западной части области, в 42 км от центра Санкт-Петербурга. Площадь города — 28,75 кв. км, из них 22% — земли общественно-деловой, промышленной и коммерческой застройки, 20% — земли особо охраняемых природных территорий, 18% — земли общего пользования, 11 % — земли жилой застройки. С запада на восток город протянулся на 6,5 км, с севера на юг — на 7 км.

Исторический центр города, а также расположенный в городе «Государственный художественно-архитектурный дворцово-парковый музей-заповедник «Гатчина» включены в список всемирного наследия ЮНЕСКО.

Численность населения составляет 89 311 (2021г.) чел. По численности населения Гатчина занимает первое место в Ленинградской области. Плотность населения в 2020 году составила 3 189,04 чел./кв. км.

Город входит в состав Санкт-Петербургской агломерации. Среди значительной части населения распространена маятниковая миграция на работу или учёбу в Санкт-Петербург.

Территориально город состоит из трёх основных планировочных районов, которые разделены железнодорожными линиями. В каждом из них неофициально выделяют несколько исторически сложившихся микрорайонов.

В центральном планировочном районе основную часть территории занимают парки — Дворцовый, Приоратский, Сильвия, Зверинец и Орлова роща. К востоку от них расположены жилые микрорайоны с преобладанием многоэтажной застройки — Центр, Хохлово поле, Въезд и Рощинский. Между Дворцовым парком и Балтийской линией железной дороги находится микрорайон Красноармейский.

В юго-западной части города расположен крупный жилой микрорайон Аэродром. К северу от него находится Егерская слобода, застроенная малоэтажными частными домами, и Мариенбург, в котором частный сектор соседствует с многоэтажной застройкой. К западу от Мариенбурга находится Промзона 2, в которой сосредоточено несколько крупных предприятий. К югу от Аэродрома находятся микрорайоны с преобладанием малоэтажных жилых домов — Киевский и Химози.

Основную часть восточного планировочного района занимают Промзона 1 и Промышленный микрорайон. К югу от них находится Загвоздка — территория малоэтажной застройки.

Кроме города в состав муниципального образования входит деревня Большая Загвоздка.

В Гатчине насчитывается около 200 улиц. Главной магистралью города является проспект 25 Октября.

Гатчина — крупный промышленный центр. В городе расположено несколько крупных предприятий. Значительную роль в экономике города играют строительство и сфера услуг.

⁵ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Активно развивается малый бизнес, на долю которого приходится почти 40 % совокупного городского продукта.

Ежегодно в сентябре в Гатчине проводится региональная промышленно-торговая выставка-ярмарка, в которой участвуют более ста предприятий и предпринимателей из Ленинградской области, Санкт-Петербурга и других регионов. На ней представляется широкий спектр промышленной и сельскохозяйственной продукции, товаров народного потребления, проходят семинары для предпринимателей, осуществляется розничная торговля.

Промышленность является основой экономического потенциала Гатчины и носит многоотраслевой характер. Крупнейшими предприятиями города являются:

- ОАО «Завод «Кризо» (Красный изобретатель)» — предприятие приборостроения судостроительной промышленности.
- ОАО «Завод «Буревестник» — производство трубопроводной арматуры и других изделий.
- ОАО «ЛСР. Железобетон-СЗ» — изготовление железобетонных изделий для жилых, общественных и промышленных зданий, для инженерных сооружений и коммунальных сетей.
- ОАО «218-й авиационный ремонтный завод» — ремонт авиационных двигателей.
- ЗАО «Гатчинский завод „Авангард“» — производство кемпинговой мебели, металлических карнизов и пиротехники.
- ЗАО «Электронстандарт» — производство систем пожаро- и газобезопасности, литьё изделий из пластмасс.
- ОАО «Гатчинский опытный завод бумагоделательного оборудования» — производство рубительного и размалывающего оборудования.
- ООО «Галактика» — молокозавод.
- ОАО «Гатчинский хлебокомбинат» (входит в холдинг «Петрохлеб»).
- Филиал ГУП ЦНИИ «Электроприбор» НПО «Азимут» — производство навигационного оборудования, ветрогенераторов и пр.
- ООО «Гатчинский завод порошковых красок».
- ЗАО «Гатчинский комбикормовый завод».
- ОАО «Гатчинский спиртовой завод».
- ОАО «РосМат» — завод по производству пластиковых плитусов и фурнитуры для них.

На свободных площадях крупных предприятий в последние годы было открыто несколько новых производств. Среди них — ООО «Опытный завод строительных конструкций», ООО «Орион-Спецсплав-Гатчина».

В сфере материального производства занято более трети городских предприятий малого бизнеса. Среди них — производитель вин ЗАО «Бодегас Вальдепабло-Нева», типография ООО «Северо-западный печатный двор».

В городе работает крупный домостроительный комбинат — ЗАО «Гатчинский ССК» и ОАО «ЛСР. Железобетон-СЗ» — производитель железобетонных изделий.

Гатчина — крупный транспортный узел. Через город проходят три железнодорожные магистрали Октябрьской железной дороги («Варшавская» и «Балтийская» линии, а также линия

Мга — Ивангород). В городе расположены три железнодорожные станции (Гатчина-Пассажирская-Балтийская, Гатчина-Варшавская и Гатчина-Товарная-Балтийская) и два остановочных пункта (Татьянино и Мариенбург). Осуществляется пригородное пассажирское сообщение.

В городе или непосредственно рядом с ним проходят несколько крупных автодорог — федеральная автотрасса Р23 «Псков» (часть европейского автомобильного маршрута Е 95), региональные автодороги А120 (Санкт-Петербургское южное полукольцо) и 41А-002 (Гатчина — Ополе), а также три автодороги местного значения — 41К-010 (Красное Село — Гатчина — Павловск), 41К-011 (Стрельна — Кипень — Гатчина) и 41К-100 (Гатчина — Куровицы).

Городской общественный транспорт представлен одиннадцатью автобусными маршрутами. Пригородные маршруты, в основном, отправляются от автостанции у Варшавского вокзала. Несколько компаний осуществляют таксомоторные перевозки.

Международный аэропорт «Пулково» находится в 30 км к северу от Гатчины.

Окружающая застройка

Преобладающее окружение объекта оценки — малоэтажная жилая и торгово-административная застройка.

Транспортная доступность

Характеризуется наличием подъездных путей с хорошим асфальтобетонным покрытием. Доступ к объекту осуществляется автомобильным и общественным транспортом.

Развитость инженерной инфраструктуры

Объект оценки обеспечен всеми инженерными коммуникациями, необходимыми для его эксплуатации.

Экологические характеристики территории

Общее экологическое состояние окружающей среды в районе дислокации объекта является удовлетворительным.

Вывод

Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как коммерчески привлекательное, поскольку, Объект расположен в районе с высоким уровнем деловой активности - в центре города, рядом с администрациями города и района.

3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Не выявлены.

3.7. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Состояние объекта оценки оценивается как удовлетворительное, частично требующее проведения косметического ремонта.

Внешнее (экономическое) устаревание и функциональное устаревание не выявлены.

3.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

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

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.

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 частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение о наиболее эффективном варианте использования на основании выводов, не требующих выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наиболее эффективном способе использования, может следовать из анализа окружающей здание среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Юридическая правомочность. Оценщик не располагает информацией о наличии каких-либо ограничений в использовании оцениваемых объектов.

Физически возможные варианты использования. Такое возможное использование, которое соответствует объемно-планировочным и техническим характеристикам объекта.

Объекты оценки представляет собой помещение с коридорно-кабинетной планировкой, в удовлетворительном состоянии, расположенные в окружении малоэтажной жилой и административно-торговой застройки.

Таким образом, опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений (близлежащей застройки), расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из конструктивных особенностей и технического состояния объекта оценки, Оценщиком сделан вывод о том, что физически его возможно использовать только по прямому функциональному назначению - в качестве помещения свободного назначения.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность. Такое физически возможное и юридически правомочное использование, которое обеспечивает максимальный доход владельцу недвижимости. Учитывая выводы предыдущего раздела, Оценщик сделал вывод о том, что максимально эффективно, экономически приемлемо использовать данные объекты недвижимости согласно функциональному назначению - в качестве помещения свободного назначения.

Вывод. Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, местоположения, физического состояния и социально-экономической ситуации, которая сложилась в районе расположения объекта оценки, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки является максимальной при использовании их в качестве помещения свободного назначения.

5. АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И РЫНКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЯЕМУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе был произведен анализ условий и рынков, существенно влияющих на определяемую стоимость объекта оценки.

К данным позициям относятся:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта.
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости в рассматриваемых сегментах рынка.
4. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.
5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах объекта оценки.
6. Прогноз развития сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объёма продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объёмов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень

развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Текущая ситуация в российской экономике ⁶

В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).

Промышленное производство в сентябре было стимулом экономического роста. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7% (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г соответственно). Основной вклад в улучшение показателей промышленности внес добывающий комплекс, в частности добыча нефти и природного газа, а также динамика предоставления услуг в сфере добычи полезных ископаемых (+19,1% к сентябрю 2019 г. после 11,1% в августе к августу 2019 года).

В строительной и транспортной отраслях сохранилась тенденция к снижению деловой активности (в среднем в сентябре на -1,4% м/м SA, в августе – на -1,2% м/м SA и на -2,5% м/м SA в июле). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,3% в сентябре).

В сентябре отрицательный вклад в рост экономики продолжило вносить сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -5,8% г/г после -10,8% г/г месяцем ранее (к уровню 2-летней давности: -3,8%, к допандемическому уровню: -5,0%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 октября (охватывают все категории хозяйств) были на -12,7% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -12,7% г/г, по овощам на -3,5% г/г. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации по состоянию на 27 октября) показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -10,3% ниже уровня прошлого года.

В сентябре продолжился рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг, превысив допандемический уровень на 2,1% (в августе +1,3%). Вместе с тем, по данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в сентябре несколько замедлился до 15,4% г/г после 15,8% г/г в августе (в номинальном выражении), а в период с 1 по 24 октября – до 13,5% г/г. После ускоренного роста потребительской активности по данным

⁶ Источник: Минэкономразвития России, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossijskoj_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2021_goda.html

контрольно-кассовой техники в августе и сентябре 2021 г., обусловленного влиянием выплат школьникам и пенсионерам, оборот ККТ за три недели октября также демонстрирует замедление.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн человек (сентябрь 2020 г.: 70,5 млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г (к августу 2019 г. – на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. – на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к 3кв19 рост на 3,6%).

Существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (82,2 млрд долл. США в январе–сентябре 2021 г. по сравнению с 29,1 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 54,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в сентябре вырос на 14,6% г/г3 (август: 13,7% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%).

Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 10,8% г/г или +3,1 трлн рублей за 9 месяцев 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–сентябрь они увеличились на 27,7% (+7,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 22,1% (+5,0 трлн рублей).

Прогнозные показатели социально-экономического развития РФ⁷

Минэкономразвития России разработало сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (далее – сценарные условия, прогноз).

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2020 года наблюдается улучшение как внешних, так и внутренних условий развития российской экономики.

Вместе с тем экономические последствия распространения новой коронавирусной инфекции в России и в мире до конца не преодолены – более того, в значительном числе стран вновь введены либо продлены карантинные ограничения, направленные на борьбу с ростом заболеваемости. В связи с этим сохраняется повышенная неопределенность траектории

⁷ Источник: Минэкономразвития России, Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 20212 год и на плановый период 2023 и 2024 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_a/scenarnye_usloviya_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html

экономического развития как на кратко-, так и на среднесрочном горизонте, которая будет определяться не только экономическими, но и эпидемиологическими факторами.

Мировая экономика

Ситуация в мировой экономике в течение 2020 г. складывалась лучше, чем ожидалось международными организациями и экспертным сообществом. Снижение мирового ВВП составило -3,3% по итогам прошлого года и оказалось выше оценок Международного валютного фонда (октябрь: -4,4%). ВВП США в 2020 г. снизился на -3,5% (прогноз МВФ от октября: -4,3%), Японии – на -4,8% (-5,3%), еврозоны – на -6,6% (-8,3%). Китай оказался единственной крупной страной с положительным темпом роста ВВП в 2020 г. (2,3%, прогноз МВФ: 1,9%). Вместе с тем новая коронавирусная инфекция продолжила распространяться во второй половине 2020 года. Новые «волны» заболеваемости вынудили многие правительства сохранить или вновь ввести карантинные меры, вплоть до «локдаунов», которые сохраняются и в настоящее время. Введение (продление) карантинных ограничений оказывает сдерживающее влияние на восстановление экономики. В то же время в крупнейших странах сохраняется поддержка со стороны как бюджетной, так и денежно-кредитной политики. Кроме того, как и ожидалось, меры по борьбе с пандемией приобрели более точечный и целенаправленный характер. Произшедшая адаптация бизнеса и населения к карантинным ограничениям, а также набирающая обороты вакцинация позволяют рассчитывать на дальнейшее постепенное восстановление экономической активности в течение 2021 года. Вместе с тем восстановление будет носить неоднородный характер по странам: более активный рост ожидается в США и Китае, в то время как в европейских странах экономическая активность достигнет докризисных показателей не ранее 2022 года. В среднесрочной перспективе пандемия новой коронавирусной инфекции и обусловленный ею экономический спад окажут длительное негативное воздействие на экономическую активность в мире. С высокой вероятностью она усугубит замедление темпов роста мировой экономики, которое прогнозировалось на текущее десятилетие еще до пандемии в связи с негативными демографическими тенденциями в развитых странах, растущим неравенством и недоинвестированием. В результате по-прежнему ожидается замедление темпов роста мировой экономики до уровня около 2,5%–3,0% в среднесрочной перспективе под воздействием накопленных структурных дисбалансов (в том числе, по мере сворачивания экстренных мер экономического стимулирования и «охлаждения» финансовых рынков).

Экономическая активность

Прогноз ВВП на 2021 г. скорректирован до 2,9% (с 3,3% ранее) с учетом повышения базы 2020 года (-3,0% против -3,9%, ожидавшихся в сентябре) и более плавного наращивания добычи в рамках сделки ОПЕК+ по сравнению с параметрами, согласованными в апреле прошлого года. Основной вклад в рост ВВП внесет восстановительный рост потребления товаров и услуг (+5,1% и +11,3% соответственно после снижения на -4,1% и -17,3% в 2020 году). Инвестиции в основной капитал увеличатся на 3,3% (после снижения на -1,4% в 2020 году). Чистый экспорт внесет отрицательный вклад в ВВП с учетом опережающего восстановления импорта в текущем году, а также сохранения экспорта нефти и нефтепродуктов на пониженном уровне. При этом в сценарных условиях, как и в сентябрьском прогнозе, по-прежнему предполагается выход экономики к концу 2021 г. на траекторию устойчивого роста, соответствующему достижению национальных целей развития Российской Федерации. Кроме того, в сценарные условия заложено

выполнение в полном объеме мероприятий, предусмотренных Общенациональным планом. Рост ВВП в 2022 г. (3,2%) предполагает окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с согласованными параметрами. В среднесрочной перспективе рост ВВП продолжится темпом около 3% с учетом реализации структурных мер макроэкономической политики, в том числе, в части запуска нового инвестиционного цикла

Ситуация и перспективы рынка недвижимости⁸

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- всего



- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности,

⁸ Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.09.2021 года. Источники: http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/, https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm, <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к восстановлению экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса. Сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

3. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

5. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные

ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Выводы и перспективы Российской экономики

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организовано и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2021 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и

продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Основные итоги социально-экономического развития Ленинградской области в январе-сентябре 2021 года.⁹

| Показатель | Абсолютные данные | | В % к соответствующему периоду предыдущего года | | Справочно: январь-сентябрь 2020 в % к январю-сентябрю 2019 |
|--|-------------------|---------------------|---|-----------------|--|
| | сентябрь | январь-сентябрь | сентябрь | январь-сентябрь | |
| Оборот организаций (в действующих ценах) | 305,6 | 2432,8 | 119,4 | 122,8 | 95,6 |
| Индекс промышленного производства, % | x | x | 108,8 | 107,3 | 99,8 |
| Объем работ по виду деятельности "строительство" | 25,6 | 137,7 | 118,3 | 88,5 | 85,9 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² | 360,0 | 2691,3 | 121,4 | 1,6 п. | 98,2 |
| Оборот оптовой торговли | 61,0 | 504,5 | 96,6 | 109,3 | 91,2 |
| Оборот розничной торговли | 48,4 | 413,5 | 110,1 | 110,8 | 105,1 |
| пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями | 20,0 | 183,5 | 103,0 | 100,3 | 109,7 |
| непродовольственными товарами | 28,4 | 230,0 | 115,4 | 120,5 | 101,2 |
| Оборот общественного питания | 1,6 | 14,3 | 115,3 | 133,1 | 73,3 |
| Объем платных услуг населению | 7,4 | 68,6 | 109,5 | 111,9 | 91,0 |
| Индекс потребительских цен, % | 100,1 | 104,9 ¹⁾ | 106,7 | 105,6 | 102,3 ¹⁾ |
| Численность населения (на 1 сентября 2021), тыс. человек | 1904,2 | x | 100,6 ²⁾ | x | 100,6 ³⁾ |
| Средняя численность работников организации (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек | 392,0 | 393,0 | 100,9 | 101,8 | 103,2 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец сентября 2021), тыс. человек | 5,3 | x | 15,9 | x | 9,4 п. ⁴⁾ |
| Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец сентября 2021) в % от численности рабочей силы | 0,5 | x | x | x | x |
| Средняя начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей | 50865,0 | 51250,0 | 108,0 | 108,0 | 102,3 |
| реальная | x | x | 101,6 | 102,4 | 99,6 |
| Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 октября 2021), тыс. рублей | 18,0 | x | 0,1 ⁵⁾ | x | 93,5 ⁶⁾ |
| Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на 1 октября 2021), человек | 1,0 | x | 0,4 ⁵⁾ | x | 70,2 ⁶⁾ |

¹⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

²⁾ 1 сентября 2021 года к 1 января 2021 года.

³⁾ 1 сентября 2020 года к 1 января 2020 года.

⁴⁾ Сентябрь 2020 года к сентябрю 2019 года.

⁵⁾ 1 октября 2021 года к 1 октября 2020 года.

⁶⁾ 1 октября 2020 года к 1 октября 2019 года.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

На основании проведенного анализа количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также предоставленной документации, было выявлено, что Объект оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости.

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТАХ¹⁰

Предлагаемые на рынке аренды и купли-продажи ПСН риелторы условно классифицируют по классу:

- ПСН класса «люкс» - дорогостоящие объекты, отличающиеся необычной архитектурой и стилем, качественным и современным ремонтом, зальной

⁹ <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/ЛО09.pdf>

¹⁰ Источник : <https://guion.spb.ru/>

планировкой, расположенные в исторических частях города (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией);

- ПСН класса «премиум» - объекты современного типа с высотой потолков 4-6 м, расположенные рядом с административными сооружениями, автобусными остановками, станциями метро и т.п. (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией, надземной и подземной парковкой);
- ПСН класса «стандарт» - помещения советского периода постройки с высотой потолков не более 3,5 м, коридорными и смешанными планировками, требующие ремонта и модернизации мебели.
- ПСН класса «эконом» - помещения небольшого размера, расположенные в жилых домах и оборудованные отдельным входом.

Торговые (торгово-сервисные) помещения — это встроенные помещения, предназначенные для размещения торговых объектов и предприятий сферы услуг.

Аналитические обзоры по рынку недвижимости Ленинградской области в открытых источниках отсутствуют. В отчете приведен обзор рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербург, поскольку г. Гатчина, где расположено оцениваемое помещение, находится недалеко от г. Санкт-Петербург (28 км от ЦКАД) и тенденции Санкт-Петербургского рынка недвижимости оказывают непосредственное влияние на рынок коммерческой недвижимости рассматриваемого региона.

Рынок нежилых помещений г. Санкт-Петербург в марте 2021 г.¹¹

Государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН») провело очередной опрос риэлтерских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений. Исследовалась динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда в период с конца 3 квартала 2020 года на конец 1 квартала 2021 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Табл. 3 – Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце марта 2021 года по сравнению с октябрём 2020 года

| Среднее | Аренда | | | Продажа | | |
|-------------|----------|-------|-------|----------|-------|-------|
| | торговля | офис | склад | торговля | офис | склад |
| цены | 104,1 | 101,2 | 106,8 | 105,7 | 104,9 | 107,7 |
| предложение | 100,6 | 104,6 | 92 | 101,2 | 102,5 | 103 |
| спрос | 114,3 | 108,6 | 112,2 | 103,7 | 104,8 | 99 |
| скидка | 7 | 7,9 | 4,5 | 9,5 | 8,1 | 7,6 |
| сделки | 112,5 | 107,2 | 102,3 | 101,2 | 101,8 | 91,7 |
| прогноз | 103,2 | 102,5 | 102,3 | 102,4 | 102,4 | 105,3 |

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца октября 2020 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец марта 2021 года. Прогнозные значения цен на конец октября 2021 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец марта 2021 года, которые приняты за 100%.

Использование данных экспертных опросов, ежемесячно проводимых ГУИОН в период с февраля 2009 года по март 2011 года, далее ежеквартальных опросов, проводимых с мая 2011 года по ноябрь 2013, а также данных опросов, проводимых раз в полгода с ноября 2013 года, позволяет

¹¹ Источники: <https://guion.spb.ru/obzory-i-prognozy>,
https://www.dp.ru/a/2021/06/02/Visokaja_dinamika_kommerch.

оценить показатели рынка в конце марта 2021 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце марта 2021 года, по сравнению с августом 2008 года, представлено в таблице далее.

Табл. 4 – Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце марта 2021 года по сравнению с августом 2008 года

| Среднее | Аренда | | | Продажа | | |
|-------------|----------|-------|-------|----------|-------|-------|
| | торговля | офис | склад | торговля | офис | склад |
| цены | 56,9 | 28,2 | 31,5 | 62,4 | 30,5 | 24,5 |
| предложение | 415,2 | 621,9 | 144,5 | 142,2 | 312,7 | 239,0 |
| спрос | 49,4 | 7,1 | 19,8 | 110,6 | 6,8 | 9,8 |
| сделки | 26,3 | 5,2 | 5,0 | 18,3 | 2,2 | 0,9 |
| прогноз | 68,5 | 30,5 | 28,2 | 65,4 | 32,0 | 25,1 |

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по конец марта 2021 года, построенная по результатам оперативных опросов представлена на рисунке ниже.

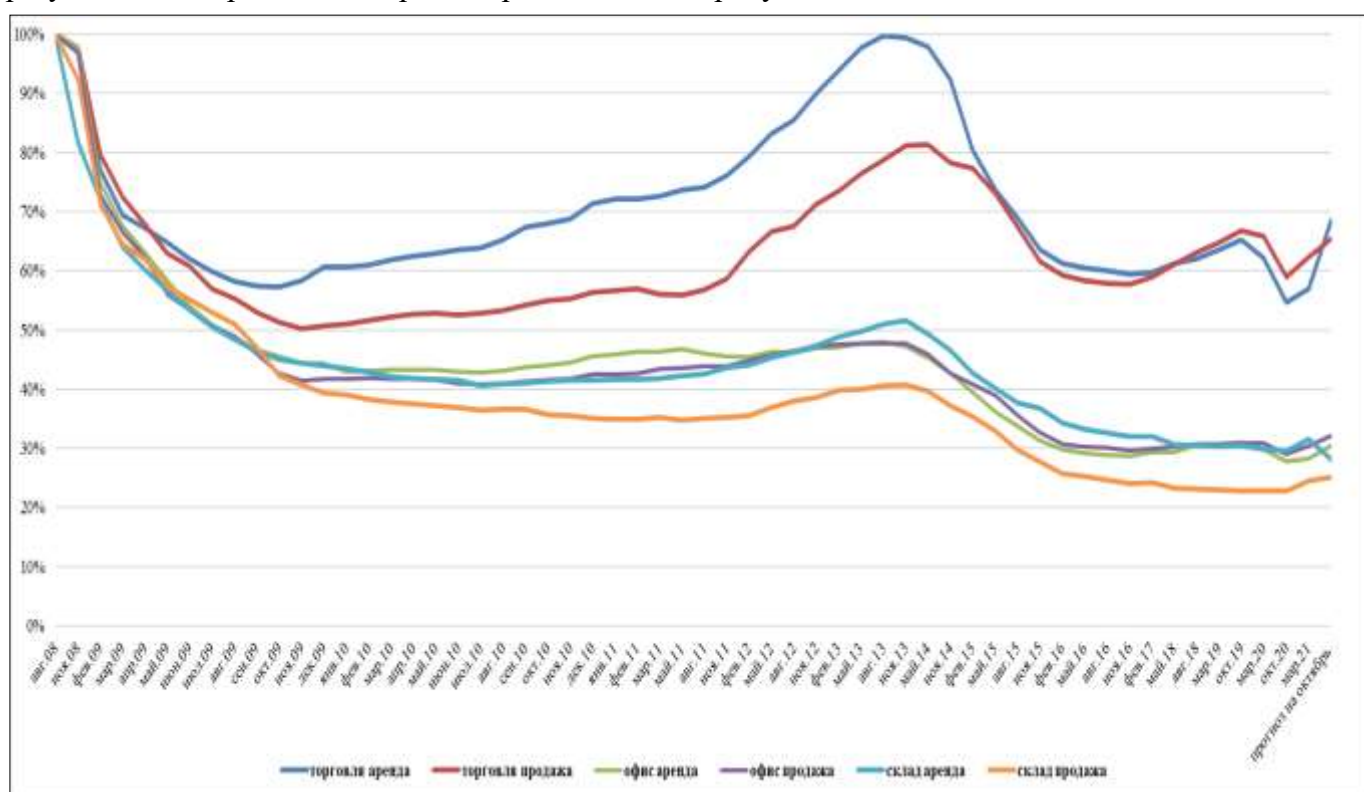
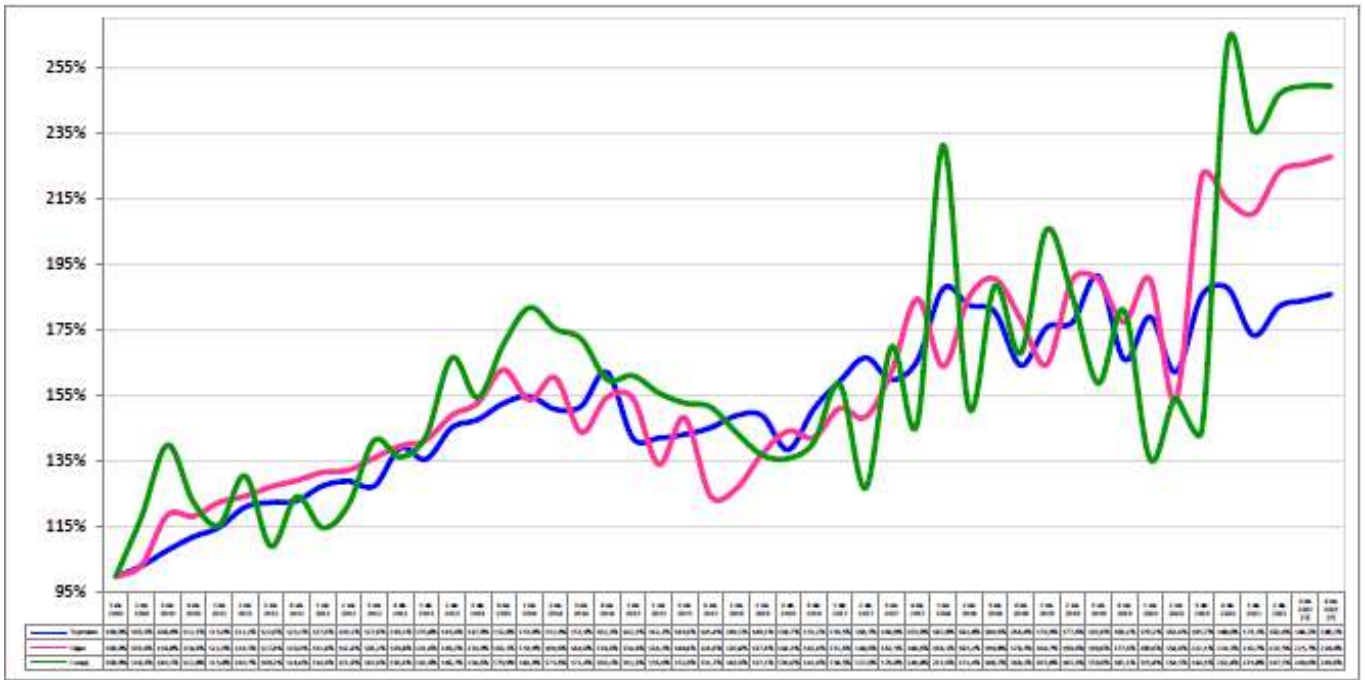
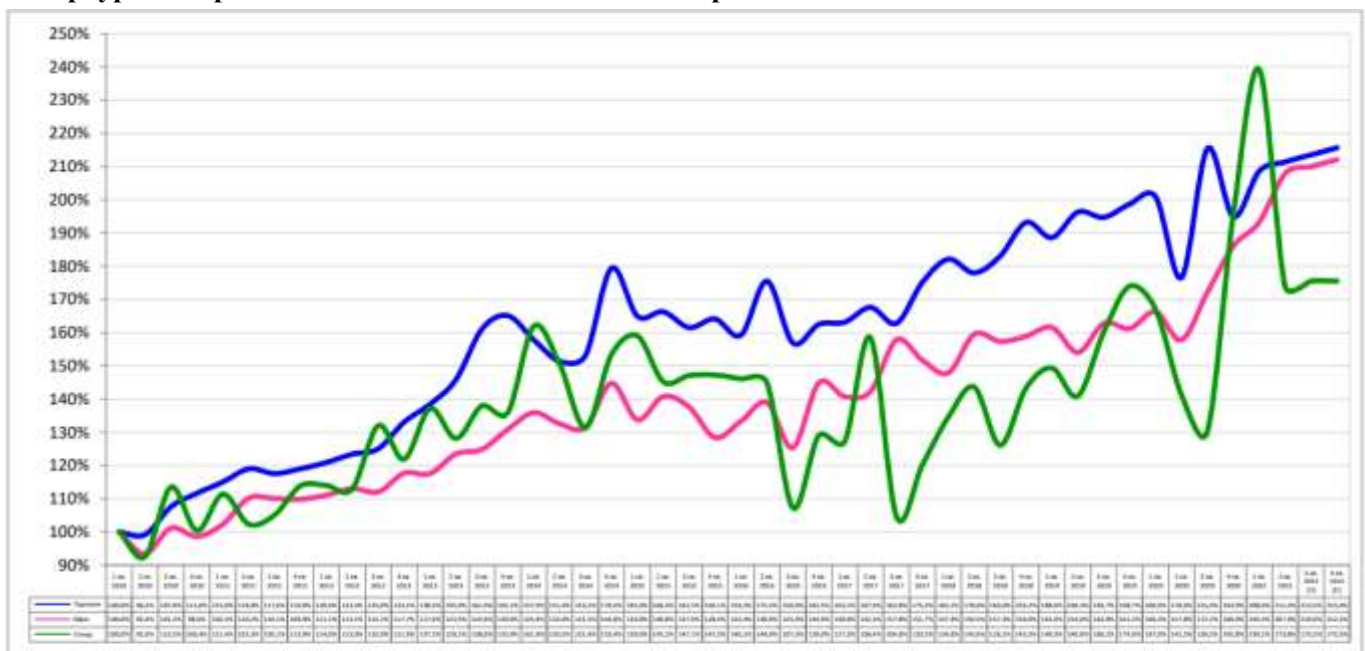


Рис. 2 – Динамика ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербург



¹ На графике и в таблице представлены значения квартального прироста средних цен относительно 1 квартала 2010 года. Средние цены рассчитываются для эталонного объекта (встроенного нежилого помещения), расположенного на 1-ом этаже, с входом отдельным с улицы, со средним коэффициентом местоположения, имеющим все коммуникации, высотой потолков 2,5-3 м, площадью 200 кв. м – для торговых помещений, 100 кв. м – для офисных помещений, 400 кв. м – для складских помещений. Значения указаны на середину квартала.

Рис. 3 – Поквартальная динамика арендных ставок встроенных нежилых помещений г. Санкт-Петербург за период с 1 кв. 2010 г. по 2 кв. 2021 г. и прогноз до 4 кв. 2021 г.¹²



¹ На графике и в таблице представлены значения квартального прироста средних цен относительно 1 квартала 2010 года. Средние цены рассчитываются для эталонного объекта (встроенного нежилого помещения), расположенного на 1-ом этаже, с входом отдельным с улицы, со средним коэффициентом местоположения, имеющим все коммуникации, высотой потолков 2,5-3 м, площадью 200 кв. м – для торговых помещений, 100 кв. м – для офисных помещений, 400 кв. м – для складских помещений. Значения указаны на середину квартала.

Рис. 4 – Поквартальная динамика цен продаж встроенных нежилых помещений г. Санкт-Петербург за период с 1 кв. 2010 г. по 2 кв. 2021 г. и прогноз до 4 кв. 2021 г.¹³

¹² Источник: https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/953/Dinamika_arenda_2_kv_2021.pdf.

¹³ Источник: https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/943/Dinamika_stoimosti_2_kv_2021.pdf.

По данным Knight Frank St Petersburg, в I квартале на офисном рынке Петербурга было введено в эксплуатацию около 50 тыс. кв. м арендопригодных площадей, что почти вдвое больше, чем за аналогичный период прошлого года. Всего в стадии строительства находится более 170 тыс. кв. м. Наиболее востребованным по географическому распределению по-прежнему остаётся исторический центр — доля сделок в данной локации составила 80% площадей.

Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов связывает оживление рынка коммерческой недвижимости с истечением долгосрочных арендных договоров, по завершении которых арендаторы искали себе новые помещения исходя из изменившейся конъюнктуры — кто-то перешёл от классического помещения в бизнес-центре к аренде гибких офисов или коворкингов, кто-то был вынужден сменить локацию или занимаемый метраж.

Тем не менее сейчас количество предложений и активность пользователей всё ещё на 30% ниже, чем в допандемийный период. При этом, по словам Александра Дужникова, сооснователя портала недвижимости Move.ru, на более коротком промежутке времени — с января по апрель — ситуация кардинально меняется. Интерес к покупке коммерческих помещений вырос на рекордные для рынка 180% по России, Петербург с ростом 215% отличился особенно. Интерес к аренде вырос на 117 и 133% соответственно.

Примечательно, что самую высокую динамику в сегменте по итогам I квартала показала категория помещений свободного назначения (ПСН) — сдаваемая в аренду площадь в жилых домах или пристройках к ним, а также не имеющая специализации и подходящая под любые цели. Если сравнивать первые 2 месяца 2021 года с аналогичным периодом 2020-го (до введения локдауна), то спрос на ПСН увеличился на 39%.

Заместитель генерального директора Knight Frank St Petersburg Михаил Тюнин отмечает, что арендные ставки по итогам первого квартала не сильно изменились по отношению к концу 2020-го. Они распределились таким образом: 2100 руб./кв. м/мес. — в классе А и 1310 руб./кв. м/мес. — в классе В.

При этом только за первый квартал рост цен на недвижимость превысил 15–20%. По мнению управляющего партнёра Advice Finance Сергея Смита, последние действия ЦБ России связаны с попытками умерить темпы роста цен в ряде сегментов рынка. Текущая ситуация приводит к образованию пузыря. Во многом поэтому ЦБ и поднял процентную ставку до 5% — это говорит о том, что регулятор обеспокоен ситуацией.

Резкий скачок цен на недвижимость не сопровождался увеличением стоимости арендных платежей. Поэтому высока вероятность того, что в ближайшее время этот сегмент также значительно прибавит в цене — это коснётся и жилой, и коммерческой, и складской недвижимости.

В 2020 году наибольшее количество сделок было заключено с компаниями IT и нефтегазового сектора; их совокупный вклад составил 60% от общего объёма сделок в классе В. При этом по итогам I квартала 2021-го общий объём сделок по аренде составил 19,7 тыс. кв. м, что превышает показатели I и IV кварталов 2020-го на 11 и 52% соответственно. Наиболее активными арендаторами стали нефтегазовые компании — 29% от общего объёма сделок.

Ставки в офисной недвижимости класса А и В в общем не меняются — переплачивать никто не хочет. Но в классе В наблюдается тенденция к их снижению. Рынок ожидает выхода почти 200

тыс. кв. м качественных объектов, из которых на долю класса А приходится 26%, а это сильно увеличит долю вакансии. Ожидается, что активность сохранится, поскольку страх перед пандемией прошёл, люди и компании более оптимистично смотрят в будущее.

В этом году ожидается новое строительство офисных объектов: к вводу заявлено несколько бизнес-центров класса А и В общей площадью 222,7 тыс. м² (класс А — 81,6 тыс. м², В — 141 тыс. м²). На 2022 год запланировано ещё 223,9 тыс. м² (класс А — 114,7 тыс. м², В — 109,5 тыс. м²).

Тем не менее пока рынок коммерческой недвижимости не достиг показателей допандемийного периода.

В таблицах далее представлены выборки предложений продажи и аренды помещений в г. Гатчина, сопоставимых с оцениваемыми по состоянию на дату оценки.

Табл. 5 – Продажа объектов недвижимости свободного назначения в г. Гатчина Ленинградской области

| № п/п | Местоположение | Линия расположения | Тип объекта | Техническое состояние | Этаж расположения | Наличие отдельного входа | Общая площадь, кв. м | Цена предложения, руб. с НДС | Цена предложения, руб./кв. м с НДС | Ссылка на источник |
|-------|---|-------------------------|-------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| 1 | Ленинградская область, Гатчина, Красная ул., 7/5 | 1я линия, вход с улицы | ПСН | Отличное | 3 | Нет | 236,00 | 29 000 000 | 122 881 | https://spb.cian.ru/sale/commercial/263090804/ |
| 2 | Ленинградская область, Гатчина, ул. Урицкого, 9Б | внутри квартала | ПСН | Рабочее | 2 | Нет | 255,30 | 23 000 000 | 90 090 | https://spb.cian.ru/sale/commercial/252933034/ |
| 3 | Ленинградская область, Гатчина, ул. Чкалова, 43 | 1я линия, вход со двора | ПСН | Требуется ремонт | 1 | Есть | 31,30 | 3 200 000 | 102 236 | https://spb.cian.ru/sale/commercial/256713482/ |
| 4 | Ленинградская область, Гатчина, ул. Рошинская, 17Б | внутри квартала | ПСН | Рабочее | 1 | Есть | 106,00 | 15 000 000 | 141 509 | https://spb.cian.ru/sale/commercial/261340127/ |
| 5 | Ленинградская область, Гатчина, Соборная ул., 2Б | 1я линия, вход с улицы | ПСН | Рабочее | 2 | Нет | 36,00 | 6 900 000 | 191 667 | https://spb.cian.ru/sale/commercial/260000477/ |
| 6 | Ленинградская область, Гатчина, Соборная ул., 27/13 | 1я линия, вход с улицы | ПСН | Рабочее | 2 | Нет | 45,00 | 6 800 040 | 151 112 | https://spb.cian.ru/sale/commercial/261413322/ |
| | Минимум | | | | | | | | 90 090 | |
| | Максимум | | | | | | | | 191 667 | |
| | Среднее | | | | | | | | 133 249 | |

Табл. 6 – Аренда объектов недвижимости свободного назначения в г. Гатчина Ленинградской области

| № п/п | Местоположение | Линия расположения | Условия аренды | Техническое состояние | Этаж расположения | Наличие отдельного входа | Общая площадь, кв. м | Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м в год с НДС | Ссылка на источник |
|-------|---|--------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|---|---|
| 1 | Ленинградская область, Гатчина, Красная ул., 7/5 | 1я линия | Без коммунальных платежей | Отличное | 3 | Нет | 236,00 | 10 170 | https://spb.cian.ru/rent/commercial/263090862/ |
| 2 | Ленинградская область, Гатчина, Соборная ул., 12 | 1я линия | Без коммунальных платежей | Рабочее | 2 | Нет | 45,00 | 12 000 | https://spb.cian.ru/rent/commercial/258006193/ |
| 3 | Ленинградская область, Гатчина, Соборная ул., 18 | 1я линия | Без коммунальных платежей | Рабочее | 1 | Есть | 51,00 | 14 118 | https://spb.cian.ru/rent/commercial/266120395/ |
| 4 | Ленинградская область, Гатчина, ул. Урицкого, 9Б | внутри квартала | С учетом коммунальных платежей | Рабочее | 2 | Нет | 24,00 | 9 550 | https://spb.cian.ru/rent/commercial/266200208/ |
| 5 | Ленинградская область, Гатчина, Соборная ул., 7Б | 1я линия | С учетом коммунальных платежей | Рабочее | 3 | Нет | 23,00 | 10 957 | https://spb.cian.ru/rent/commercial/257132998/ |
| 6 | Ленинградская область, Гатчина, Соборная ул., 7В | 2я линия | Без коммунальных платежей | Рабочее | 2 | Есть | 104,60 | 8 160 | https://spb.cian.ru/rent/commercial/264932081/ |
| 7 | Ленинградская область, Гатчина, ул. Радищева, 4 | 1я линия | Без коммунальных платежей | Рабочее | цоколь | Есть | 208,00 | 7 212 | https://spb.cian.ru/rent/commercial/259763960/ |
| 8 | Ленинградская область, Гатчина, ул. Володарского, 22А | 1я линия | Без коммунальных платежей | Рабочее | 1 | Есть | 35,00 | 8 572 | https://spb.cian.ru/rent/commercial/265589152/ |
| | Минимум | | | | | | | 7 212 | |
| | Максимум | | | | | | | 14 118 | |
| | Среднее | | | | | | | 10 092 | |

5.4. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

- Рынок продажи

Отличие цены предложения от цены сделки

Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

По результатам анализа предложений о продаже коммерческой недвижимости было выявлено, что ожидания продавцов недвижимости существенно завышены - объявления о продаже остаются невостребованными в течение большого промежутка времени, который может составлять год и более. Учитывая вышеизложенное, Оценщиками был произведен анализ объявлений о продаже на предмет снижения цены предложения. Ниже представлены результаты проведенного анализа.

Табл. 7 – Расчет корректировки на торг

| № п / п | Объект | Адрес | Площадь, кв. м | Цена на начало экспозиции, руб. | Цена на дату оценок, руб. | Цена на дату оценок, руб./кв. м | Скидка, % | Ссылка на источник |
|---------|------------------|---|----------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------|---|
| 1 | ПСН в ТЦ | Ленинградская область, Гатчина, ул. Чехова, 23 | 549,70 | 27 600 000 | 22 000 000 | 40 022 | -20% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/259877950/ |
| 2 | ПСН в жилом доме | Ленинградская область, Гатчинский район, Большеколпанское с/пос, Парицы деревня, ул. Большая, 3к4 | 128,60 | 4 200 000 | 3 600 000 | 27 994 | -14% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/235222763/ |
| 3 | ПСН в жилом доме | Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Павловск, ул. Васенко, 3 | 100,50 | 10 854 000 | 9 045 000 | 90 000 | -17% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/251206390/ |
| 4 | ПСН в жилом доме | Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, Магазиная ул., 58 | 152,60 | 10 200 000 | 7 500 000 | 49 148 | -26% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/264952595/ |
| 5 | ПСН в жилом доме | Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, ул. Глинки, 17 | 162,00 | 38 880 000 | 32 400 000 | 200 000 | -17% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/264709243/ |
| 6 | ПСН в жилом доме | Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, Церковная ул., 10 | 417,40 | 21 000 000 | 18 200 000 | 43 603 | -13% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/239990427/ |
| 7 | ПСН в жилом доме | Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, Оранжевая ул., 42/35 | 65,00 | 13 800 000 | 10 900 000 | 167 692 | -21% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/252952947/ |
| | | Среднее значение | | | | | -18% | |

Корректировка на цену предложения при сдаче в аренду объекта недвижимости зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Ниже представлена таблица из "Справочника оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отражающая скидки на торг на рынке аренды.

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 159

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

Площадь. Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. Ниже представлены рисунки из указанного справочника, отражающие зависимость цены продажи и аренды офисно-торговой недвижимости от площади.

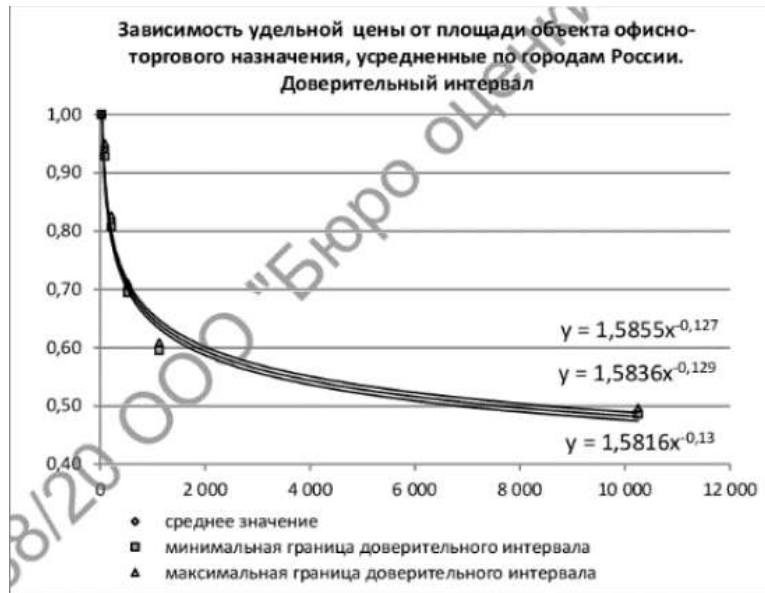


Рис. 70¹⁵

Рис. 5 – Зависимость удельной стоимости 1 кв.м от площади объекта для офисно-торговой недвижимости

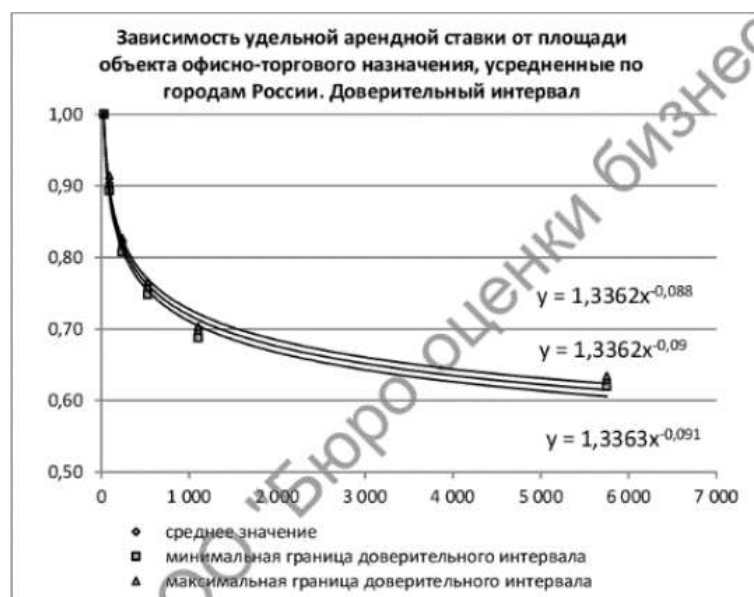


Рис. 76²¹

Рис. 6 – Зависимость удельной ставки аренды 1 кв.м от площади объекта для офисно-торговой недвижимости

Местоположение

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. Подобранные для расчетов аналоги сопоставимы по району местоположения с Объектом оценки.

Корректировка на линию расположения

Объекты, расположенные на первой линии улицы при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера., отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта на красной линии улицы, составляет 0,81.

Таблица 78.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии | 0,83 | 0,82 | 0,84 |
| Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,81 |
| Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии | 0,81 | 0,80 | 0,82 |

Наличие отдельного входа. Объекты, обеспеченные отдельным входом, при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты без отдельного входа.

Таблица 157

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,86 | 0,85 | 0,87 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,86 | 0,85 | 0,87 |

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020 Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной цены офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,86.

Техническое состояние объекта

Цена объекта также зависит от технического состояния объекта, уровня его отделки.

По информации аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁴, техническое состояние помещения влияет на удельный показатель цены следующим образом:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2021 года

Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположение, назначение, общей площади, конструкции и класс качества зданий, при наличии всех необходимых (конструкций) и элементов здания, включая заполнения проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала СтатРиэлт на основе рыночной информации за истекший квартал

| № | Характеристика отделки | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии прибора отопления) | 0,84 | 0,95 | 0,89 |
| 2 | С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, ламинированные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества) | | | 1,00 |
| 3 | С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, качественная покраска и побелка; или ГЛП, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 4 | С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГЛП, высококачественные обои и покрытия, подвесные, натяжные или ламинированные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественной ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества) | 1,06 | 1,28 | 1,16 |
| 5 | С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, навесные крыши) по сравнению со зданиями с ситуационными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен с рулонной или листовой кровлей | 1,03 | 1,18 | 1,10 |

¹⁴ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2541-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektyrovki-na-01-07-2021-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)*



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

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

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

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

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

Итоги расчетов *Statrielt* на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Назначение объектов | Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|--|---|---------------------|---|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,08 | 0,11 | 0,13 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,15 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,14 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,18 | 0,22 |

5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Офисы и торговые и помещения свободного назначения остаются самыми востребованными и перспективными отраслями на рынке, в том числе и для инвесторов. С точки зрения восприятия инвестиций именно эти два сектора недвижимости характеризуются низкой чувствительностью к негативным изменениям экономической конъюнктуры.

Во втором квартале 2021 года рынок коммерческой недвижимости ожидаемо снизился по основным показателям, за исключением объема предложения. В условиях кризиса, вызванного падением спроса на большинство товаров и услуг, в связи с пандемией и предпринятыми для ее нераспространения ограничительными мерами, многие компании начали оптимизировать свои расходы на аренду офисов торговых и производственных помещений.

5.6. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Несмотря на отмену карантинных ограничений, рынок недвижимости пока толком не проснулся. Активность покупателей немного подросла, но объем предложения, также резко сократившийся в апреле-мае, по-прежнему остается минимальным. На этом фоне цены показывают динамику, близкую к нулевой.

Скорее всего, постепенного восстановления предложения, а значит, и активизации спроса можно ждать не раньше конца августа – сентября, когда начнется новый деловой сезон.

¹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

5.7. ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ¹⁷

2020 год принес немало испытаний рынку коммерческой недвижимости. Сегодня, когда почти все ограничения, связанные с распространением коронавирусной инфекции, сняты, стали заметны последствия вынужденного простоя.

Несмотря на то что рынок недвижимости постепенно привыкает к новым реалиям, кризис, вызванный пандемией COVID-19, еще не преодолен. Адаптивность стала одним из главных преимуществ рынка коммерческой недвижимости.

Рынок торговой недвижимости, например, на момент начала пандемии уже испытывал большой дефицит свободных качественных площадей. В целом же заметен тренд на гибкие рабочие пространства, востребованной становится услуга «офис, как сервис», и в перспективе трех-пяти лет наличие комфортного гибкого пространства станет обязательным атрибутом современного качественного проекта.

Если рынок офисной недвижимости отличается некая стабильность, то рынок ритейла испытывает серьезные проблемы. Вакансия помещений торговой недвижимости выросла, а базовая арендная ставка снизилась больше чем на 20%. Новые проекты, конечно, продолжают появляться, но происходит это все реже.

У складского сегмента на сегодняшний день все стабильно. Вакансия свободных площадей очень низкая, доля регионов существенно выросла, активно идет развитие новых форматов складских площадей, анонсируются новые проекты.

Среди всех новых трендов, которые сегодня заметно выделяются на рынке, необходимо сосредоточиться на диджитализации и гибких офисных пространствах.

¹⁷ Источник: <https://www.kommersant.ru/conference/528>

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п.11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Описание подходов и методов представлено ниже.

6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Методы сравнительного подхода:

Метод сравнения продаж. При применении метода сравнения продаж (прямого сравнительного анализа продаж) стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ). Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовый доход. На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Методы определения затрат на замещение и воспроизводство:

Метод сравнительной единицы. Метод предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости строительства 1 кв. м, 1 куб. м, 1 п. м и пр. строения или сооружения, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона объектов оценки. Метод, основанный на применении укрупненных показателей стоимости строительства, как по текущим прайс-листам компаний, производящим строительномонтажные работы, так и по различным сборникам укрупненных показателей, утвержденным ранее.

Ресурсный метод. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Модульный метод. Метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительномонтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, подготовительные работы, работы нулевого цикла и пр. Стоимость любого компонента получают исходя из его единичной стоимости, то есть суммы прямых и косвенных издержек, необходимых для устройства единичного объекта или имеющимся поданным по аналогичным объектам. Зная объем каждой компоненты и его единичную стоимость, находят стоимость всего объекта.

Базисно-индексный метод основан на определении стоимости затрат в базисном уровне цен и пересчете этих цен в текущий (прогнозный) уровень цен с использованием системы текущих (прогнозных) индексов. Для пересчета базисной стоимости в текущие (прогнозные) цены могут применяться индексы:

- к статьям прямых затрат (на комплекс или по видам строительно-монтажных работ);
- к итогам прямых затрат или полной сметной стоимости (по видам строительно-монтажных работ, а также по отраслям народного хозяйства).

Метод индексации первоначальной стоимости (индексный метод). Метод является разновидностью базисно-индексного метода. За базу принимается первоначальная стоимость (как правило, стоимость объекта по данным бухгалтерского учета (первоначальная балансовая стоимость)).

6.3. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

Методы доходного подхода:

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

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

В следующем разделе приведено обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

7. **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Обоснование использованных подходов и методов представлено в разделах ниже.

7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

Обеспеченность информацией об объектах-аналогах влияет на выбор метода расчета рыночной стоимости сравнительным подходом. Наиболее распространенный метод для определения рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж.

Местоположение объекта оценки характеризуется высокой деловой активностью.

Проведенный в процессе работы анализ особенностей объекта оценки, его локального местоположения, технических характеристик, а также анализ текущего рынка объектов такого класса, показал, что рынок продаж достаточно развит.

Кроме того, было выявлено, что на вторичном рынке Санкт-Петербурга присутствуют предложения к продаже объектов недвижимости, относящихся к памятникам культурного наследия в достаточном количестве, для создания репрезентативной выборки.

Оценщик получил необходимое количество достоверной информации по продаже сопоставимых объектов недвижимости на рынке, что позволило **применить метод сравнения продаж.**

7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

На активно функционирующих рынках акцент при определении рыночной стоимости делается на подход прямого сравнения продаж или на доходный подход. При этом затратный подход как бы отступает на второй план. Однако, в подавляющем большинстве случаев, полученная затратным подходом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины стоимости, а порой единственным инструментом, которым может воспользоваться оценщик при оценке специализированных объектов, а также объектов с неразвитым рынком.

С другой стороны, если благоразумный инвестор вкладывает средства в приобретение по рыночной ценам строительных ресурсов с расчетом продать вновь построенный объект на открытом рынке, то вполне правомерно сопоставить его издержки со стоимостью объекта на открытом рынке, то есть со стоимостью в обмене. Другими словами, при определении стоимости в обмене на открытом рынке, уровень, определяемый по затратному подходу, является одной из точек зрения на нее, отражая мнение будущего пользователя. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

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

На основании вышесказанного **Оценщик отказался от применения методов затратного подхода в настоящей оценке.**

7.3. Доходный подход

Доходный подход используется для оценки так называемого «приносящего доход имущества», то есть такого имущества, целью владения которым является получение дохода. Доходы от владения имуществом могут поступать как в виде текущих и будущих денежных поступлений (как правило, периодических платежей в форме арендной платы), так и от прироста стоимости имущества, полученной при ее продаже в будущем.

Текущее состояние Объекта оценки свидетельствует о том, что ему не требуются существенные вложения в ремонт Объекта. Это соответствует критерию применения данного метода. Кроме того, было выявлено, что на вторичном рынке Санкт-Петербурга присутствуют предложения к аренде объектов недвижимости, относящихся к памятникам культурного наследия в достаточном количестве, для создания репрезентативной выборки в рамках расчета потенциального валового дохода.

Таким образом, **Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации при оценке Объекта оценки.**

7.4. Вывод

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки будут применяться следующие подходы и методы оценки, в рамках каждого подхода:

- Затратный подход – не применялся;
- Сравнительный подход – **метод сравнения продаж;**
- Доходный подход – **метод прямой капитализации.**

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула сравнительного подхода:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} \times K_{ij}^i) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена ед. сравнения объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной поправки (процентной);

K_{ij}ⁱ – величина абсолютной поправки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – среднее значение скорректированных ед. сравнения объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Этапы расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода сравнения продаж:

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах. Выбор объектов-аналогов.

2. Применение основных корректировок к цене предложения объектов-аналогов:

- Состав передаваемых прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Различие между ценами предложения/спроса и сделок;
- Период между датами сделок (предложений) и оценки.
- Корректировка на площадь;
- Применение прочих корректировок, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки.

3. Определение скорректированной стоимости 1 кв. м Объекта оценки;

4. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

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

- Базы данных сети Интернет;
- Периодические издания по недвижимости.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных Объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

8.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объектов-аналогов за 1 кв.м с учетом НДС.

8.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В рамках настоящего отчета при подборе объектов-аналогов, Оценщики ориентировались на предложения к продаже типичных зданий/помещений на вторичном рынке, сопоставимые по основным ценообразующим параметрам.

В целях оценки была проанализирована большая совокупность аналогов по продаже сопоставимых объектов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Табл. 8 – Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

| Наименование показателя | Объект исследования | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Тип сделки | Продажа | Продажа | Продажа | Продажа |
| Вид права на объект | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Факт сделки (предложение, сделка) | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение |
| Дата оферты | 19.11.2021 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Назначение | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН |
| Тип объекта | Помещение | Помещение | Помещение | Помещение |
| Местоположение | Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Красная, д. 13, пом. 3 | Ленинградская область, Гатчина, Красная ул., 7/5 | Ленинградская область, Гатчина, ул. Урицкого, 9Б | Ленинградская область, Гатчина, ул. Чкалова, 43 |
| Линия расположения | 1я линия | 1я линия, вход с улицы | внутри квартала | 1я линия, вход со двора |
| Техническое состояние | Удовлетворительное, частично требуется ремонт | Отличное | Рабочее | Требуется ремонт |
| Этаж расположения | 1 | 3 | 2 | 1 |
| Наличие отдельного входа | Есть | Нет | Нет | Есть |
| Общая площадь, кв. м | 145,1 | 236,00 | 255,30 | 31,30 |
| Цена предложения, руб. с НДС | | 29 000 000 | 23 000 000 | 3 200 000 |
| Цена предложения, руб./кв. м с НДС | | 122 881 | 90 090 | 102 236 |
| Источник информации | | https://spb.cian.ru/sale/commercial/263090804/ | https://spb.cian.ru/sale/commercial/252933034/ | https://spb.cian.ru/sale/commercial/256713482/ |

Принт-скрины объектов-аналогов представлены в Приложении 1. Информация, используемая в отчете.

8.3. ПРИМЕНЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и Объект оценки.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

Объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав – правом собственности. Оцениваемые права объекта оценки – право собственности. Учитывая сопоставимость имущественных прав, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи

Корректировка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки. По данному фактору корректировка не проводилась.

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

Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия продажи (предложения) не проводилась, так как, в данном случае предполагается отсутствие нерыночных условий продажи (вынужденной ускоренной продажи по заниженной цене и др.) у объектов-аналогов и оцениваемых объектов.

Корректировка на цену предложения

Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

По результатам анализа предложений о продаже коммерческой недвижимости было выявлено, что ожидания продавцов недвижимости существенно завышены - объявления о продаже остаются невостребованными в течение большого промежутка времени, который может составлять год и более. Учитывая вышеизложенное, Оценщиками был произведен анализ объявлений о продаже на предмет снижения цены предложения. Ниже представлены результаты проведенного анализа.

Табл. 9 – Расчет корректировки на торг

| № п / п | Объект | Адрес | Площадь, кв. м | Цена на начало экспозиции, руб. | Цена на дату оценки, руб. | Цена на дату оценки, руб./кв. м | Скидка, % | Ссылка на источник |
|------------------|--------|-------|-------------------|--|---------------------------------|---|--------------|-----------------------|
|------------------|--------|-------|-------------------|--|---------------------------------|---|--------------|-----------------------|

| № п / п | Объект | Адрес | Площадь, кв. м | Цена на начало экспозиции, руб. | Цена на дату оцек, руб. | Цена на дату оцек, руб./кв. м | Скидка, % | Ссылка на источник |
|---------|------------------|---|----------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------|---|
| 1 | ПСН в ТЦ | Ленинградская область, Гатчина, ул. Чехова, 23 | 549,70 | 27 600 000 | 22 000 000 | 40 022 | -20% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/259877950/ |
| 2 | ПСН в жилом доме | Ленинградская область, Гатчинский район, Большеколпанское с/пос, Парицы деревня, ул. Большая, 3к4 | 128,60 | 4 200 000 | 3 600 000 | 27 994 | -14% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/235222763/ |
| 3 | ПСН в жилом доме | Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Павловск, ул. Васенко, 3 | 100,50 | 10 854 000 | 9 045 000 | 90 000 | -17% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/251206390/ |
| 4 | ПСН в жилом доме | Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, Магазиная ул., 58 | 152,60 | 10 200 000 | 7 500 000 | 49 148 | -26% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/264952595/ |
| 5 | ПСН в жилом доме | Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, ул. Глинки, 17 | 162,00 | 38 880 000 | 32 400 000 | 200 000 | -17% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/264709243/ |
| 6 | ПСН в жилом доме | Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, Церковная ул., 10 | 417,40 | 21 000 000 | 18 200 000 | 43 603 | -13% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/239990427/ |
| 7 | ПСН в жилом доме | Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Пушкин, Оранжевая ул., 42/35 | 65,00 | 13 800 000 | 10 900 000 | 167 692 | -21% | https://spb.cian.ru/sale/commercial/252952947/ |
| | | Среднее значение | | | | | -18% | |

На основании вышеприведенных данных, корректировка на цену предложения составляет 18% или 0,82.

Корректировка на площадь. Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера.



Рис. 70¹⁵

Рис. 7 – Зависимость стоимости 1 кв. м от площади для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки производился по формулам:

$$Y = 1,5836 \times S_o^{-0,129}$$

Y - удельный показатель/расчетный коэффициент;

S_o – площадь объекта.

Далее, расчет корректировки проводится по следующему алгоритму:

$$k_s = \frac{Y_{oo}}{Y_{oa}}$$

k_s - корректировка на площадь;

Y_{oa} - расчетный коэффициент/удельный показатель Объекта-Аналога

Y_{oo} - расчетный коэффициент/удельный показатель Объекта-Оценки

Расчет представлен в таблице ниже:

Табл. 10 – Расчет корректировки на площадь

| Наименование показателя | Объект исследования | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| Общая площадь, кв.м | 145,10 | 236,00 | 255,30 | 31,30 |
| Расчетный коэффициент | 0,833 | 0,783 | 0,775 | 1,016 |
| Корректировка на площадь | | 1,064 | 1,075 | 0,820 |

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. Подобранные для расчетов аналоги сопоставимы по району местоположения с Объектом оценки – расположены в центре города, корректировка не требуется (см. рисунок ниже).

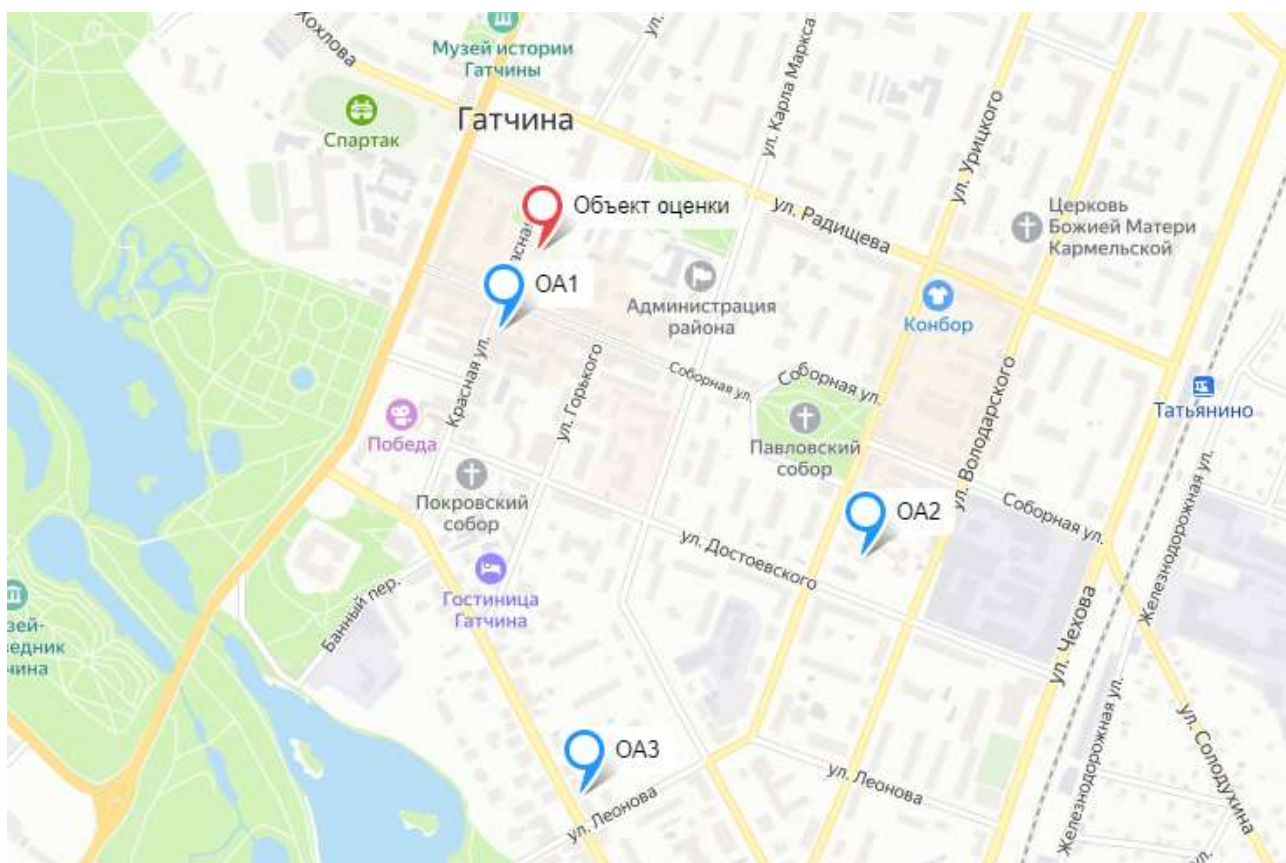


Рис. 8 – Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов

Корректировка на линию расположения

Объекты, расположенные на первой линии улицы при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера., отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта на красной линии улицы, составляет 0,81.

Таблица 78.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии | 0,83 | 0,82 | 0,84 |
| Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,81 |
| Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии | 0,81 | 0,80 | 0,82 |

Объект оценки, как и аналог 1, расположены на 1й линии, вход с улицы. Аналогичный объект 2 расположен внутри квартала. У аналогичного объекта 3 выход ориентирован во двор, что идентично внутриквартальному расположению. Таким образом, корректировка для аналогов 2 и 3 составила $1/0,81=1,235$.

Корректировка на этаж расположения.

Этаж расположения для помещений в нежилых зданиях свободного и офисного назначения не оказывает существенного влияния на стоимость, если помещения расположены в надземных этажах.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Объекты, обеспеченные отдельным входом, при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты без отдельного входа.

Объект оценки, как и аналог 3 обеспечены отдельными входами. У аналогичных объектов 1 и 2 отдельные входы отсутствуют.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020 Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной цены офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,86.

Таблица 157

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,86 | 0,85 | 0,87 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,86 | 0,85 | 0,87 |

Таким образом, корректировка для аналогов 1 и 2 составила $1/0,86 = 1,163$.

Корректировка на состояние объекта.

Корректировка вносилась на основании данных аналитического сайта СТАТРИЕЛТ¹⁸.

¹⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2528-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

| № | Характеристика отделки | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления) | 0,84 | 0,95 | 0,89 |
| 2 | С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества) | | | 1,00 |
| 3 | С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 4 | С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества) | 1,08 | 1,26 | 1,16 |
| 5 | С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей | 1,03 | 1,18 | 1,10 |

Формула расчета корректировки приведена ниже:

$$k_{\text{тех.сост.}} = \frac{\text{Коэффициент}_{\text{ОО}}}{\text{Коэффициент}_{\text{ОА}}}$$

Расчет корректировки на техническое состояние приведен ниже, в таблице.

Табл. 11 – Расчет корректировки по вышеприведенной формуле

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|------------------|------------------|------------------|
| Состояние отделки | Удовлетворительное, частично требуется ремонт | Отличное | Рабочее | Требуется ремонт |
| Коэффициент технического состояния | 0,950 | 1,07 | 1,00 | 0,84 |
| Корректировка на состояние отделки | | 0,888 | 0,950 | 1,131 |

По всем остальным ценообразующим факторам Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, внесение корректировок не требуется.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлено в разделе ниже.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки определялась как среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Табл. 12 – Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

| Наименование показателя | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Цена предложения, руб./кв. м с НДС | 122 881 | 90 090 | 102 236 |
| Корректировка на состав передаваемых прав | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на дату продажи | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

| Наименование показателя | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|-------------------|------------------|------------------|
| Корректировка на условия финансирования | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на условия продажи | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на торг | 0,820 | 0,820 | 0,820 |
| Корректировка на линию расположения | 1,000 | 1,235 | 1,235 |
| Корректировка на тип объекта | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на состояние отделки | 0,888 | 0,950 | 1,131 |
| Корректировка на этаж расположения | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на наличие отдельного входа | 1,163 | 1,163 | 1,000 |
| Корректировка на общую площадь | 1,064 | 1,075 | 0,820 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м с НДС | 110 722 | 108 360 | 96 020 |
| Среднее значение, руб./кв. м с НДС | 105 034 | | |
| Общая площадь, кв. м | 145,10 | | |
| Рыночная стоимость, руб., с НДС | 15 240 433 | | |
| Рыночная стоимость, руб., без НДС | 12 700 361 | | |

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки, применялся метод капитализации доходов.

Для дальнейшего расчета, Оценщиком было принято решение принять к расчету общую площадь Объекта оценки.

Стоимость объекта оценки методом прямой капитализации рассчитывается по формуле:

$$C = \frac{NOI}{R}$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

NOI – чистый операционный доход, руб.;

R – ставка капитализации, %.

9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год.

Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$ПВД = S \times AC$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – площадь в кв. м, сдаваемая в аренду, кв. м;

AC – арендная ставка за 1 кв. м в год, руб.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды за 1 кв.м помещений в год, без учета НДС.

Выбор и описание объектов-аналогов

Для определения ставки аренды использованы данные по аренде объектов-аналогов, сопоставимых с Объектом оценки по местоположению, назначению, а также другим ценообразующим характеристикам.

Описание объектов-аналогов представлено ниже.

Табл. 13 – Описание объекта оценки и объектов-аналогов

| Наименование | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Тип сделки | | Аренда | Аренда | Аренда |
| Факт сделки | | Предложение | Предложение | Предложение |
| Дата оферты | 19.11.2021 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Тип объекта | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Назначение | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН |
| Условия аренды | Без коммунальных платежей | Без коммунальных платежей | Без коммунальных платежей | Без коммунальных платежей |
| Адрес | Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Красная, д. 13, пом. 3 | Ленинградская область, Гатчина, Красная ул., 7/5 | Ленинградская область, Гатчина, Соборная ул., 12 | Ленинградская область, Гатчина, Соборная ул., 18 |
| Линия расположения | 1я линия | 1я линия | 1я линия | 1я линия |
| Состояние внутренней отделки | Удовлетворительное, частично требуется ремонт | Отличное | Рабочее | Рабочее |
| Этаж расположения | 1 | 3 | 2 | 1 |
| Наличие отдельного входа | Есть | Нет | Нет | Есть |
| Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м. | 145,1 | 236,0 | 45,0 | 51,0 |
| Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в год с НДС | | 10 170 | 12 000 | 14 118 |
| Источник информации | | https://spb.cian.ru/rent/commercial/263090862/ | https://spb.cian.ru/rent/commercial/258006193/ | https://spb.cian.ru/rent/commercial/266120395/ |

Принт-скрины объектов-аналогов представлены в Приложении 1. Информация, используемая в отчете.

Определение корректировок и порядок их внесения

Все корректировки вносятся в процентном либо в абсолютном, либо в денежном выражении в цену предложения объекта-аналога.

Корректировка на передаваемые права. Правовой статус одинаков по всем сопоставимым объектам-аналогам и соответствует оцениваемым объектам. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на цену предложения

Корректировка на цену предложения при сдаче в аренду объекта недвижимости зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

Для расчета корректировки на цену предложения использовались "Справочника оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера.

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 159

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

Учитывая тот факт, что объекты расположены в оживленном деловом районе города – в центре, рядом с администрациями города и района, корректировка на торг принята на минимальном уровне 8,7% (или 0,913), поскольку объекты с таким местоположением пользуются повышенным спросом.

Корректировка на дату продажи

Корректировка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки. По данному фактору корректировка не проводилась.

Корректировка на состав арендной ставки. Условия аренды объектов-аналогов предусматривают, что коммунальные платежи не включены в ставку аренды, и оплачиваются отдельно, по выставленным счетам. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. Объект оценки и подобранные аналоги сопоставимы по району расположения – центр города (см. рисунок ниже). Корректировка не требуется.

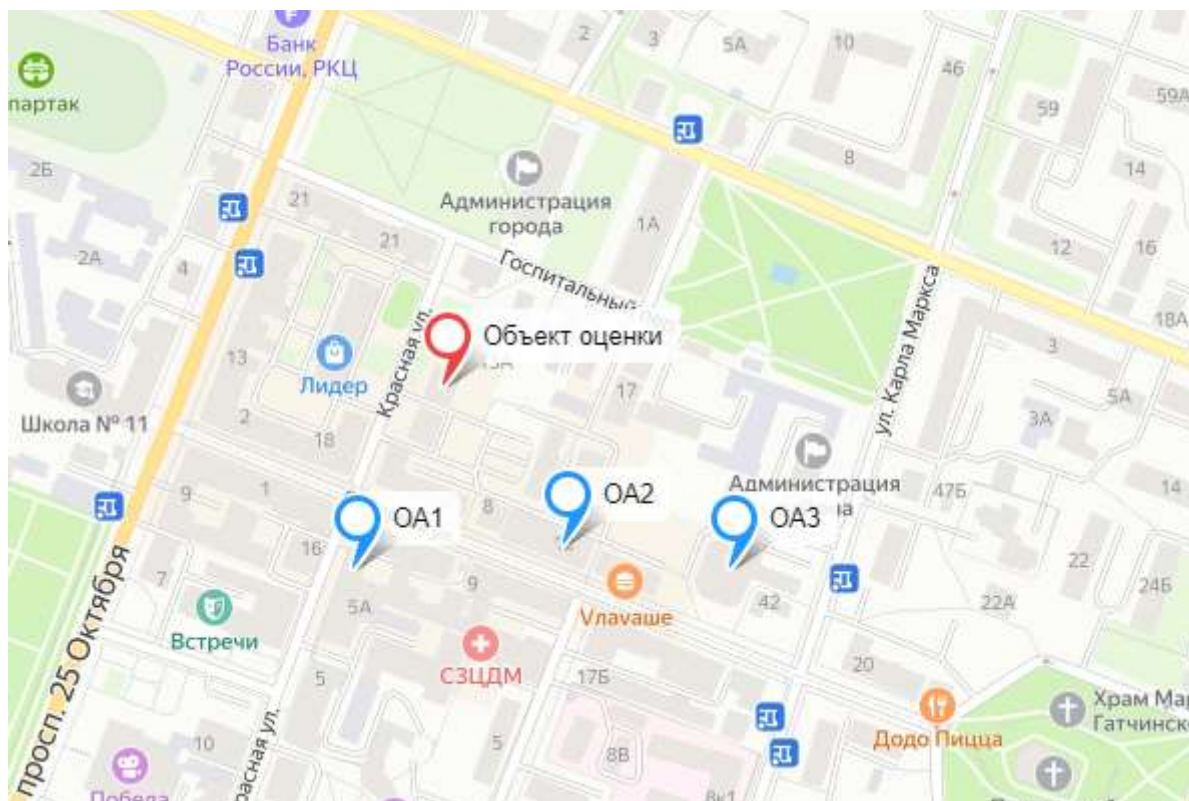


Рис. 9 – Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов

Корректировка на линию расположения

Объекты, расположенные на первой линии улицы при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала.

Объект оценки и все подобранные аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения.

Этаж расположения для помещений в нежилых зданиях свободного и офисного назначения не оказывает существенного влияния на стоимость аренды, если помещения расположены в надземных этажах.

Корректировка на наличие отдельного входа.

Объекты, обеспеченные отдельным входом, при прочих равных условиях дороже, чем аналогичные объекты без отдельного входа.

Объект оценки, как и аналог 3 обеспечены отдельными входами. У аналогичных объектов 1 и 2 отдельные входы отсутствуют.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020 Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отношение удельной цены офисно-торговой недвижимости без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом составляет в среднем 0,86.

Таблица 157

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,86 | 0,85 | 0,87 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,86 | 0,85 | 0,87 |

Таким образом, корректировка для аналогов 1 и 2 составила $1/0,86 = 1,163$.

Корректировка на состояние отделки

Состояние внутренней отделки очевидным образом влияет на величину арендной ставки коммерческой недвижимости.

Корректировка вносилась на основании информации, приведенной в п. 5.4., по алгоритму, описанному в рамках Сравнительного подхода.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2021 г.\)](#)

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

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

расчет Портала [Statriel](#) на основе рыночной информации за истекший квартал

| № | Характеристика отделки | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления) | 0,84 | 0,95 | 0,89 |
| 2 | С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества) | | | 1,00 |
| 3 | С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 4 | С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества) | 1,08 | 1,26 | 1,16 |
| 5 | С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей | 1,03 | 1,18 | 1,10 |

Примечание:

Формула расчета корректировки приведена ниже:

$$k_{\text{тех.сост.}} = \frac{\text{Коэффициент}_{00}}{\text{Коэффициент}_{0A}}$$

Табл. 14 – Расчет корректировки по вышеприведенной формуле

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|------------------|------------------|------------------|
| Состояние отделки | Удовлетворительное, частично требуется ремонт | Отличное | Рабочее | Рабочее |
| Коэффициент технического состояния | 0,950 | 1,07 | 1,00 | 1 |
| Корректировка на состояние отделки | | 0,888 | 0,950 | 0,950 |

Корректировка на площадь. Для расчета корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера. Ниже представлена таблица из указанного справочника, отражающая зависимость арендных ставок офисно-торговой недвижимости от площади.

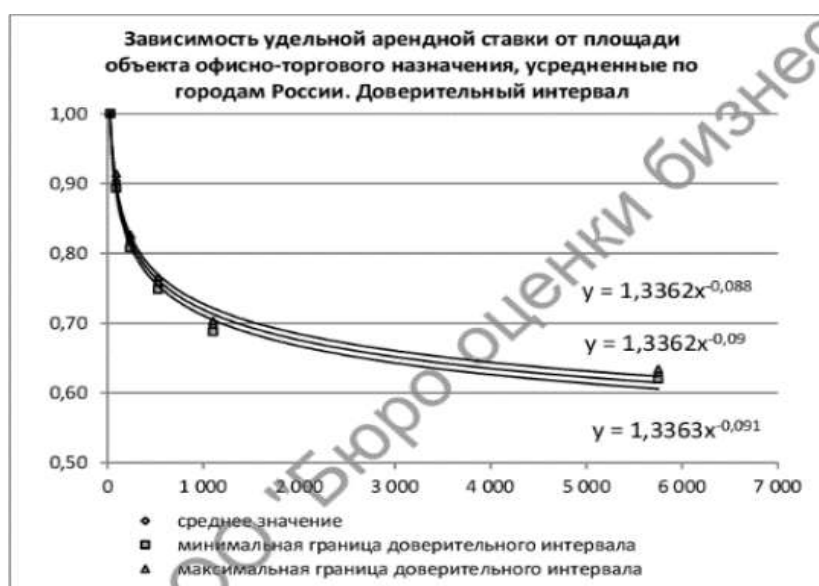


Рис. 76²¹

Рис. 10 – Зависимость ставки аренды от площади для офисно-торговой недвижимости

Расчет корректировки проводился по алгоритму, описанному в рамках Сравнительного подхода, по формуле:

$$k_s = \frac{1.3362 \times S^{-0.09}_{OO}}{1.3362 \times S^{-0.09}_{OA}}$$

и представлен в таблице ниже:

Табл. 15 – Расчет корректировки на площадь

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Общая площадь, кв.м. | 145,10 | 236,00 | 45,00 | 51,00 |
| Расчетный коэффициент | 0,854 | 0,817 | 0,949 | 0,938 |
| Корректировка на площадь | | 1,045 | 0,900 | 0,910 |

По всем остальным ценообразующим факторам Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, внесение корректировок не требуется.

Размер арендной ставки за 1 кв. м объекта оценки был рассчитан как среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Табл. 16 – Расчет размера арендной ставки за 1 кв.м. Объекта оценки.

| Наименование | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в год с НДС | 10 170 | 12 000 | 14 118 |
| Корректировка на состав арендной ставки | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на передаваемые права | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на торг | 0,913 | 0,913 | 0,913 |
| Корректировка на дату продажи | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на местоположение | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на линию расположения | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на этаж расположения | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на наличие отдельного входа | 1,163 | 1,163 | 1,000 |
| Корректировка на состояние отделки | 0,888 | 0,950 | 0,950 |
| Корректировка на площадь | 1,045 | 0,900 | 0,910 |
| Скорректированная ставка аренды объектов-аналогов, руб./кв.м. в год с НДС | 10 021 | 10 894 | 11 143 |
| Рыночная величина арендной ставки Объекта оценки, руб./кв.м. в год с НДС | 10 686 | | |
| Рыночная величина арендной ставки Объекта оценки, руб./кв.м. в год без НДС | 8 905 | | |

Расчет потенциального валового дохода представлен в таблице ниже.

Табл. 17 – Расчет потенциального валового дохода

| Наименование | Показатель |
|---|------------|
| Общая площадь, кв.м. | 145,1 |
| Рыночная величина арендной ставки помещений, руб./кв.м. в год без НДС | 8 905 |
| Потенциальный валовый доход, руб. без НДС | 1 292 116 |

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный валовой доход – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы:

Действительный валовой доход = Потенциальный валовой доход - Общие потери

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

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, вакантность на рынке офисно-торговых объектов находится в диапазоне 7,2% – 17,7%.

**Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 4

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В) | 12,0% | 6,7% | 17,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,2% | 7,6% | 18,7% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1% | 5,6% | 16,6% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,9% | 6,2% | 15,7% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 7,2% | 17,7% |

Учитывая тот факт, что объекты расположены в оживленном деловом районе города – в центре, рядом с администрациями города и района, недогрузка принята на минимальном уровне 7,2%, поскольку объекты с таким местоположением пользуются повышенным спросом.

Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами, принимаются на 0 уровне, поскольку практически все договора аренды заключаются на условиях предоплаты.

Расчет действительного валового дохода Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Табл. 18 – Расчет действительного валового дохода

| Наименование | Показатель |
|---|------------------|
| Потенциальный валовый доход без учета НДС, руб. | 1 292 116 |
| Скидка на недогрузку, % | 7,20% |
| Суммарные потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб. | 93 032 |
| Действительный валовый доход без учета НДС, руб. | 1 199 084 |

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода эксплуатационных расходов и резервного фонда на замещение и рассчитывается по формуле:

$$NOI = ДВД - (FE + VE + RR)$$

где:

NOI – чистый операционный доход, руб.;

ДВД – действительный валовой доход, руб.;

FE – условно-постоянные расходы, руб.;

VE – условно-переменные (эксплуатационные) расходы, руб.;

RR – расходы на замещение (или резервы), руб.

Расходы на содержание объекта (или операционные расходы) – это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода за исключением расходов по обслуживанию долга и подходуных налогов.

Расходы на содержание группируются по следующим укрупненным статьям:

- Оплата коммунальных услуг;
- Расходы на текущий ремонт и техническое обслуживание;

- Расходы на страхование объекта недвижимости;
- Административные расходы и расходы на заработную плату обслуживающего персонала с налогами;
- Налоги на имущество, на землю (арендная плата за пользование земельным участком).

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- Налог на имущество;
- Страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- Зарботная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- Коммунальные расходы и затраты собственника (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением платежей, оплачиваемых арендаторами;
- На содержание территории;
- На текущие ремонтные работы;
- Зарботная плата обслуживающего персонала (если она зависит от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- Расходы по обеспечению безопасности;
- Расходы на управление.

К расходам на замещение (резервам), относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"¹⁹, операционные расходы для сопоставимой недвижимости составляют в среднем 21,5% (=СРЗНАЧ(0,21;0,22)) от действительного валового дохода.

¹⁹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2530-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2021-goda>

* на рекламу арендного бизнеса;

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2021 года

- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,22 | 0,35 | 0,28 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,21 | 0,39 | 0,29 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,18 | 0,30 | 0,24 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,11 | 0,37 | 0,23 |

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Определение величины операционных расходов произведено согласно вышеприведенным данным и представлено в таблице ниже.

Табл. 19 – Расчет чистого операционного дохода

| Наименование | Показатель |
|--|------------------|
| Действительный валовый доход без учета НДС, руб. | 1 199 084 |
| Операционные расходы, в % от ДВД | 21,5% |
| Операционные расходы, руб. | 257 803 |
| Чистый операционный доход без учета НДС, руб. | 941 281 |

9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

Методы определения ставки капитализации:

- Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки).
- Аналитический метод (кумулятивное построение R).
- Методы ипотечно-инвестиционного анализа (при использовании заемного капитала).
- Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости, на основании проведенного анализа рынка).

В рамках настоящего Отчета об оценке ставка капитализации была рассчитана методом экспертизы на основании рыночных данных.

Согласно данным аналитического портала "СтатРиэлт"²⁰, ставка капитализации для офисной недвижимости находятся в диапазоне от 9% до 15%, для торговой недвижимости – от 8% до 13%. Для объектов с высокой проходимостью, расположенных на красной линии улицы, ставка капитализации соответствует нижней границе.

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

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

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

Итоги расчетов Statrict на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Назначение объектов | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|--|---|---------------------|---|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,08 | 0,11 | 0,13 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,15 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,14 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,18 | 0,22 |

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, ставка капитализации принята согласно вышеприведенным данным в размере 8,5%. (=CPЗНАЧ(0,08;0,09)).

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки путем капитализации чистого операционного дохода представлен в следующей таблице.

Табл. 20 – Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

| Наименование | Показатель |
|--|-------------------|
| Чистый операционный доход без учета НДС, руб. | 941 281 |
| Ставка капитализации, % | 8,5% |
| Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб. | 11 073 894 |

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оказания услуг по оценке, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i$$

где: С – итоговая величина рыночной стоимости объектов, руб.;

С_і – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

К_і – весовые коэффициенты (вес) каждого из подходов (сумма К_і = 1).

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Результаты оценки приведены в следующей таблице:

Табл. 21 - Результаты оценки, полученные при применении подходов

| Объект оценки | Ед. изм. | Сравнительный подход | Затратный подход | Доходный подход |
|---|----------------------|----------------------|------------------|-----------------|
| Нежилое помещение с кадастровым номером: 47:25:0102016:82 | руб. (без учета НДС) | 12 700 361 | Не применялся | 11 073 894 |

Существуют два базовых метода определения весовых коэффициентов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. В отчете об оценке был применен метод субъективного взвешивания.

Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, использованная для всех подходов, является достаточной и достоверной. Анализ преимуществ и недостатков каждого из подходов с учетом цели проведения оценки представлен в следующей таблице.

Табл. 22 - Обоснование весов метода субъективного взвешивания

| Наименование подхода | Описание допущений, внесенных при расчетах, и существующих ограничивающих факторов, влияющих на рыночную стоимость | Вывод | Вес |
|----------------------|--|--|-----|
| Сравнительный подход | При расчетах в качестве объектов-аналогов приняты действующие на дату оценки предложения к продаже сопоставимых объектов, данные объекты максимально сопоставимы по функциональному, конструктивному и параметрическому уровню | Наиболее точно отражает рыночную стоимость объекта оценки. Объекты-аналоги максимально сопоставимы по основным ценообразующим факторам. Оценщик счел целесообразным присвоить сравнительному подходу весовой коэффициент в размере 0,5 | 0,5 |
| Доходный подход | В качестве объектов-аналогов для расчета потенциального валового дохода выбраны сопоставимые объекты. К объектам-аналогам вносится небольшое количество корректировок | Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Следовательно, учитывая все перечисленные выше факторы, Оценщик счел целесообразным присвоить доходному подходу весовой коэффициент в размере 0,5 | 0,5 |

Согласно п. 25 ФСО № 1 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).

На рисунке ниже определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил $\pm 20\%$.

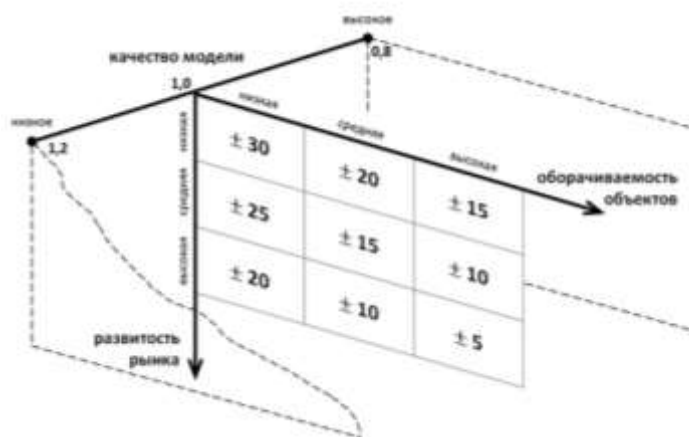


Рис. 11 – Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²¹

Анализ показателя качества модели представлен в следующей таблице:

²¹ Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Табл. 23 - Анализ качества модели

| Наименование | Сравнительный подход | Доходный подход |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|
| Качество исходной информации по параметрам расчета | фактические и оценочные показатели | оценочные и прогнозные показатели |
| Количество параметров в расчетной модели | среднее | среднее |
| Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели | специфика не выявлена | специфика не выявлена |
| Качество модели | 1,0 | 1,0 |

Итоговый анализ существенности отличий результатов оценки в результате применения различных подходов приведен в таблице ниже:

Табл. 24 - Анализ диапазонов рыночной стоимости Объекта оценки

| Наименование | Сравнительный подход | Доходный подход |
|---|-----------------------|-----------------|
| Результаты оценки, полученные при применении подходов (руб. без учета НДС) | 12 700 361 | 11 073 894 |
| Диапазон стоимости по двум критериям, ± % | 20% | 20% |
| Показатель качества модели, ед. | 1 | 1 |
| Диапазон стоимости, ± % | 20% | 20% |
| Нижняя граница диапазона стоимости (С _{min}), руб. без учета НДС | 10 160 289 | 8 859 115 |
| Верхняя граница диапазона стоимости (С _{max}), руб. без учета НДС | 15 240 433 | 13 288 673 |
| Существенность отличий | Отличия несущественны | |

Расчет согласованной величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже:

Табл. 25 - Расчет согласованной рыночной стоимости Объекта оценки

| Наименование | Ед. изм. | Сравнительный подход | Доходный подход |
|---|---------------------------|----------------------|-----------------|
| Нежилое помещение с кадастровым номером: 47:25:0102016:82 | руб. без учета НДС | 12 700 361 | 11 073 894 |
| Удельный вес | доли ед. | 0,5 | 0,5 |
| Согласованная величина рыночной стоимости Объекта оценки | руб. без учета НДС | 11 887 128 | |

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с договором № 11/2020 от «20» августа 2020 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером: 47:25:0102016:82.

Оценка проведена по состоянию на 19 ноября 2021 года в целях утверждения Арбитражным судом начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о наличии и состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

11 887 128

(Одиннадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч сто двадцать восемь) рублей, без учета НДС.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 и Стандартами и правилами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

Генеральный директор
ООО «Оценка-Оптимум»

Фокина И.С.

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Отчет выполнен в соответствии со Стандартами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку.

- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов или с какими-то иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему Отчету и заключенному договору.

- Факты, изложенные в Отчете об оценке, верны и соответствуют действительности.

- Приведенные анализы, мнения и выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.

- Специалисты ООО «Оценка-Оптимум» являются профессиональными оценщиками, обладающими необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами, а также имеющими достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

- Ни одно лицо, кроме подписавших данный Отчет, не оказывали профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный Отчет.

- Ответственность ООО «Оценка-Оптимум» по услугам в области оценочной деятельности застрахована.

По всем вопросам, связанным с данным Отчетом, просим обращаться лично к нам.

В соответствии с нашей практикой мы уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только той стороне, которой он адресован, и только для цели, указанной в отчете. Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Отчете, его часть, ссылки на него или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

| | |
|---|--|
| <p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</p> | <p>Настоящим ООО «Оценка-Оптимум» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>ООО «Оценка-Оптимум» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| <p>Сведения о независимости оценщиков:</p> | <p>Настоящим оценщики, подписавшие данный Отчет, подтверждают 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.</p> <p>Оценщики, подписавшие данный Отчет, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики, подписавшие данный Отчет, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщики, подписавшие данный Отчет, 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 оценщиков.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

14. ГЛОССАРИЙ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, 2, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, применяются следующие термины и определения:

Общие понятия оценки

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Подходы к оценке

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Виды стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418).

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

15. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
5. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный закон № 225-ФЗ от 21 июля 2014 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
7. Федеральный закон №127-ФЗ от 26 октября 2002 г.«О несостоятельности (банкротстве)» ст. 201.

Стандарты оценки:

1. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
2. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
3. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.;
5. Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.

Научная литература:

1. Федотова М.А. Оценка недвижимости (бакалавриат)/М.А.Федотова.- М.:КноРус, 2018.-176 с.
2. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков (пятое издание, переработанное). М., КНОРУС. 2017 г.
3. Карпова М.И. Путеводитель по земельному кодексу. Издательство: Экспертно-аналитический центр РАН. 2017 г.
4. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов.- М.:КноРус, 2019, 640 с.ю

5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Издательство: Кнорус. 2016. С. 352.
6. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Бакулина А.А. Девелопмент в недвижимости. Монография. Издательство: КноРус. 2017 г.
7. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Якубова Д.Н., Бакулина А.А. Основы оценки стоимости имущества. Издательство: КноРус. 2014 г.
8. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические методы оценки стоимости имущества. Издательство Маросейка, 2014 г.
9. Маслов, Борис Григорьевич Математические методы в оценке: учетно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости". Учебное пособие. Гриф УМО МО РФ / Маслов Борис Григорьевич. - М.: Дело и сервис (ДиС), **2018**. - **634** с.
10. Оценка недвижимости. – 11-е изд./Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова.- 2-е изд., испр. и доп. М., 2007.
11. Данные портала СтатРиелт .
12. Справочники Оценщика недвижимости, под редакцией Л. А. Лейфера.
13. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001 г.
14. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, Издательство «СПбГТУ», 1997.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости/Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело,1998.
16. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. – М.: Дело, 1995.

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Аналоги для Сравнительного подхода
ОА №1

Офис (А), 236 м²
 Ленинградская область, Гатчина, Красная ул. 7/5 № 40
 Москва 40 км от центра
 Автострада, 29 км от КАД, Пулковское шоссе, 36 км от КАД.

29 000 000 Р
 122 802 Р за м²

Century 21 Welcome
 990
 ✓ Документы готовы
 Бюджет 126 объектов
+7 981 333-94-74
 ОМС и обучение в наследство доступны во всех регионах
 В объявлении указана актуальная цена

Дмитрий Мордухай
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв

236 м² Площадь
3 из 3 Этаж
Свободно Помещение
A Класс

Описание

Продается коммерческое помещение (офис класса А) общей площадью 236,9 кв. м, в самом центре Гатчины, вблизи пешеходной улицы Соборная. Идеально подходит для представительского офиса в престижной локации. Рядом здание почты, парадная и районная администрация, гипермаркет и вход во Дворцовый парк. Помещение находится на 3 мансардном этаже. Полковая высота всех помещений - 2,47м. Хорошее состояние, на территории всеобщий, удобный планировка, повышенное освещение (интернет, пожарно-охранная сигнализация, система доступа). Имеется гостеприимный холл, переговорная комната, кабинеты площадью от 10 до 55 квадратных метров, комната для приема гостей, два входа, два туалета, один из которых оснащен душевой кабиной. Возможна деление на 2 изолированных этажа с отдельными

29 000 000 Р
 122 802 Р за м²

Century 21 Welcome
 990
 ✓ Документы готовы
 Бюджет 126 объектов
+7 981 333-94-74
 ОМС и обучение в наследство доступны во всех регионах
 В объявлении указана актуальная цена

Дмитрий Мордухай
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Коммерческое помещение
 Класс помещения в порядке от 122 200 руб. за м² Средняя 14,5% в месяц
 +7 812 402 42 21

Средняя цена за м² от 10 до 1000 руб/м² в зависимости от назначения, состояния, этажа, площади, местоположения и т.д.

Вилла «Санта-Симона»
 Вилла в Липовый Дар и Ботаник Дары
 1000 м² в центре Гатчины, в пешеходной локации
 Оборудованная кухня, гостиная, ванная, сауна, бассейн
 +7 812 310 30 30

Бизнес-центр «Сити»
 Бизнес-центр в центре Гатчины
 1000 м² в центре Гатчины, в пешеходной локации
 Оборудованная кухня, гостиная, ванная, сауна, бассейн
 +7 812 310 30 30

Бизнес-центр «Сити»
 Бизнес-центр в центре Гатчины
 1000 м² в центре Гатчины, в пешеходной локации
 Оборудованная кухня, гостиная, ванная, сауна, бассейн
 +7 812 310 30 30

ОА№2

Продажа офиса 255,3м² ул. Урицкого, 9Б, Гатчина, Ленинградская область - база ЦИАН, объявление 252933034

Офис (А), 255,3 м²

Ленинградская область, Гатчина, ул. Урицкого, 9Б

Нерев. шоссе, 29 км от КАД → Пулковское шоссе, 36 км от КАД

23 000 000 Р

90 001 Р за м²

Скрыть за экономичной ценой

Выскажите НДС

АЛЕКСАНДРИТ

Опытный агент

Документы агентства проверены

Баз: 27 объектов

+7 981 334-93-72

+7 981 334-93-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не всегда. Закажите в официальном мобильном приложении

Позвоните, свяжитесь, мы поможем разобраться с ЦИАН и сделаем лучше предложение

Ирина Воробьева

Наш сотрудник

Бизнес-Центр «Сектор»

Вид на Большой Двиг и Бизнес-Центр «Новый Бизнес», торговые центры, конструкторские планировки, оборудованные рабочие места (столы и стулья) и многое другое

+7 9022 332 38 00

Матрица

Помещение действующего ТРЦ, Санкт-Петербург, торговые площади от 21 кв. м до 4 кв. м, и торговый комплекс - Матрица

+7 911 450 28 44

ИЗУ

ИЗУ у метро станция Московский

Офисы в ДЦ Авто Стр. Кварт. А Ручной вывоз на М20 (СЗУ) - Москва - Санкт-Петербург - Москва - М20

255,3 м²
Площадь

2 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

А
Класс

Описание

Увеличенная возможность выгодного вложения! Предлагается в продажу коммерческое помещение свободного назначения, улица Урицкого, 9Б, в центре города Гатчина. На втором этаже нежилого дома, 8 офисов - весь второй этаж. Общая площадь - 255,3 кв.м, офисные помещения от 20 до 40 кв.м, санузел. Проходное место, рядом центральный рынок, школы, огромное количество магазинов и офисов вокруг. Возможна продажа по частям, все обсуждается индивидуально. Такое вложение очень быстро окупится, спешите! Просмотр в любое время, быстрый выезд на сделку. Такая вложения очень быстро окупится, спешите! Просмотр в любое время, быстрый выезд на сделку. Возможен вариант (Офис, торговая площадь). Юр статус владельца - Собственность, Коммунация (Есть)

Продажа офиса 255,3м² ул. Урицкого, 9Б, Гатчина, Ленинградская область - база ЦИАН, объявление 252933034

Офис, 255,3 м²

23 000 000 Р

90 001 Р за м²

АЛЕКСАНДРИТ

Опытный агент

Документы агентства проверены

Баз: 27 объектов

+7 981 334-93-72

+7 981 334-93-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не всегда. Закажите в официальном мобильном приложении

Позвоните, свяжитесь, мы поможем разобраться с ЦИАН и сделаем лучше предложение

Ирина Воробьева

Наш сотрудник

Бизнес-Центр «Сектор»

Вид на Большой Двиг и Бизнес-Центр «Новый Бизнес», торговые центры, конструкторские планировки, оборудованные рабочие места (столы и стулья) и многое другое

+7 9022 332 38 00

Матрица

Помещение действующего ТРЦ, Санкт-Петербург, торговые площади от 21 кв. м до 4 кв. м, и торговый комплекс - Матрица

+7 911 450 28 44

ИЗУ

ИЗУ у метро станция Московский

Офисы в ДЦ Авто Стр. Кварт. А Ручной вывоз на М20 (СЗУ) - Москва - Санкт-Петербург - Москва - М20

Удобный электроснаб и тепловой канал

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвоните телефону](#)

Условия сделки

| | | | |
|-----------|----------------|------------|-------------------|
| Цена | 23 000 000 Р | Налог | НДС включено |
| Стоимость | 90 001 Р за м² | Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Состояние: Офисная отделка

Парковка: Наземная

Ленинградская область, Гатчина, ул. Урицкого, 9Б

Нерев. шоссе, 29 км от КАД → Пулковское шоссе, 36 км от КАД

Посмотреть район **Инфраструктура** **Панорама**

ОА №3

Продать офис 31.3м² ул. Чкалова, 43, Гатчина, Ленинградская область - база ЦИАН, объявление 256713482

Офис, 31,3 м²

Ленинградская область, Гатчина, ул. Чкалова, 43, 43 кв.кв.1
 → Северная сторона, 29 км от КАД → Южная сторона, 37 км от КАД

3 200 000 Р +

102 237 Р за м²

Этажи: Гатчина
 Офисный этаж
 ✓ Документы агентства проверены
 Площадь: 31,33 м²
 Этаж: 3/3 этаж

+7 958 771-34-94

СМС и объявления в мобильном приложении не будут. Звоните.
 В объявлении скрыты контактные данные.

Помогите, сделка не прошла. Это объявление не прошло и не будет опубликовано.

Написать объявлению

Юриева Мария Николаевна
 Нет отзывов

Выборите не выходя из дома
 Вы можете провести онлайн-брокерскую сделку при помощи специалистов в MyHome. Услуга бесплатна и доступна по всей России.

Продажа действующего ТРЦ
 Санкт-Петербург, торговые площади от 27 кв. м до 4 кв. м, торговый комплекс «Матрешка»
 +7 914 450-28-44

Видео

31,3 м²
 Площадь

1 из 2
 Этажи

Свободно
 Помещение

Описание

Продается коммерческое помещение 31,3 кв.м. Помещение расположено на первом этаже двухэтажного здания напротив Пригородного парка, есть отдельный вход, огороженный забором, с маленьким двориком. Имеются все коммуникации: водопровод, свет, канализация, центральное отопление. В непосредственной близости есть супермаркеты, школы и так же три детских сада. Рядом со зданием есть автобусная остановка (транспорт идет с Варшавского вокзала). Помещение полностью пустое, что позволит Вам сделать все свои дизайнерские идеи. Доп. описание: черновая отделка. Номер в базе: 0079572.

Продать офис 31.3м² ул. Чкалова, 43, Гатчина, Ленинградская область - база ЦИАН, объявление 256713482

Вопросы (0) Описание На карте Коммунальные услуги Последние объявления

Офис, 31,3 м²

Наиболее важная информация находится в вкладке объявления

Позвонить телефону

Условия сделки

| | | | |
|--------|-----------------|--------------|-------------|
| Цена | 3 200 000 Р | Налич | НДС включен |
| Служба | 102 237 Р за м² | Без комиссии | 330 333 Р |

Уточнить условия

Общая информация

Состояние: Требуется капитальный ремонт

Ленинградская область, Гатчина, ул. Чкалова, 43
 → Северная сторона, 29 км от КАД → Южная сторона, 37 км от КАД

Посмотреть район Инфраструктура Планировка

СМС и объявления в мобильном приложении не будут. Звоните.
 В объявлении скрыты контактные данные.

Помогите, сделка не прошла. Это объявление не прошло и не будет опубликовано.

Написать объявлению

Юриева Мария Николаевна
 Нет отзывов

Матрешка
 Продажа действующего ТРЦ
 Санкт-Петербург, торговые площади от 27 кв. м до 4 кв. м, торговый комплекс «Матрешка»
 +7 914 450-28-44

Видео
 ВД у метро-станция Москва
 Офисы в ВД, Авто Ст, Класс А, Премьер
 Москва на М20 (СЗАО) - Москва - Санкт-Петербург, Бизнес-класс
 Ленинградская обл. 1111, 6/11
 Шарлотинское
 +7 988 394-28-31
 ООО «Ивентекст» Поддержка клиентов 24 часа в сутки.

Аналоги для расчета арендной ставки
ОА №1

Свободное назначение, 45 м²
 Ленинградская область, Гатчина, Соборная ул., 12. На карте
 → Нава восток, 29 км от КДД → Псковское шоссе, 26 км от КДД

45 000 Р/мес.
 12 000 Р за м² в год

45 м² Площадь
2 из 2 Этаж
Свободно Назначение

Описание
 Отличное коммерческое помещение свободного назначения в бизнес-центре, на главной пешеходной улице Гатчины. На первом этаже оранж. Метрополитана.

Возможное назначение
 Оранж

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------|
| Цена | 45 000 Р/мес. | Тип аренды | Полная Аренда |
| Ставка | 12 000 Р за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен 7 500 Р | Максимальный срок аренды | 33 мес. |
| Обеспечительный платеж | - | Арендная комиссия | Да |
| Коммунальные платежи | Не включены | Сложность платежей | - |
| Земельный/арендный сборы | Не включены | Комиссия от клиента | 100% |
| Продолжительность | 1 месяц | | |

Общая информация

| | |
|---------------------------|------------------|
| Юридический адрес | Предоставляется |
| Высота потолков | 2,7 м |
| Вид | Объём в здании |
| Состояние | Безопасный район |
| Количество торговых точек | 1 |
| Мощность, кВт | 5 |

Условия сделки

Новые объявления

- Коммерческое помещение**
Новое помещение в торговле от 112 200 руб. за м². Сдается 14.0% в месяц!
+7 8122 432-42-21
- Продажа действующего ТРЛ**
Санкт-Петербург, торговое помещение от 21 кв. м до 4 942 кв. м, торговый комплекс «Метрополитан»
+7 8124 450-28-44
- Бизнес-центр «Синдэт»**
Вид на Точный Двор и Великий Новгородский мост. Бизнес-центр, торговый комплекс. Оборудованный рабочий кабинет, торговля и услуги.
+7 8124 450-28-44


ОА№2

Аренда помещений свободного назначения 51м² Соборная ул., 18, Гатчина, Ленинградской область - база ЦИАН, объявление 266120395

Свободное назначение, 51 м²

Ленинградская область, Гатчина, Соборная ул., 18 **Посмотреть**
 ↗ Новая школа, 30 км от КАД ↗ Киевское шоссе, 34 км от КАД

3 фотографии



3 фото

51 м² **1 из 2** Свободно

Помещение Этаж Помещение

Описание

Сдается помещение 51 кв.м. под салон, офис, магазин. Бодя канализация, отопление, отдельный вход, центр города. Большая проходимость.

Возможное назначение

Офис Салон

60 000 Р/мес.
14 118 Р за м² в год

Агент недвижимости

Светлый ИРИ
 ✓ Документы агентства проверены
 На рынке с 2014 года
 Бюджет 224 объекта

+7 958 772-22-70

ОМС и соблюдение в соответствии с требованиями Аудит. Зенита
 в объявлении указаны реальные цены.

Посмотреть все варианты или задать свой вопрос
 ЦИАН и агентство Светлый ИРИ

Ирина Дюря
 147 отзывов

Матрица
 Продажа действующего ТРЦ
 Санкт-Петербург, торговый комплекс
 21 кв. м, до 4 км от м. Парнас
 комплекс «Матрица»
 +7 913 439-25-44

Аренда помещений свободного назначения 51м² Соборная ул., 18, Гатчина, Ленинградской область - база ЦИАН, объявление 266120395

фотографии (3) Описание На карте Контактная информация Показать объявление

Свободное назначение, 51 м²

Торговая площадь
 Бюджет планировка, салон красоты, магазин, услуги, торговля, товары для дома, торговля, сувениры

Наиболее свежая информация находится в владельцы объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|
| Цена | 60 000 Р/мес. | Тип сделки | Свободна |
| Ставка | 14 118 Р за м² в год | Срок сделки | Длительный |
| Налич. | ИДС включены 10 000 Р | Инициальный срок аренды | - |
| Обеспечительный взнос | - | Арендная ставка | - |
| Коммунальные платежи | Не включены | Специаль. платежи | - |
| Эксплуатационные расходы | Не включены | Качество от клиента | 90% |
| Продолжение | Свобод. | | |

Уточнить условия

Общая информация

Вид: Отдельный вход
 Состояние: Тотальный ремонт

Ленинградская область, Гатчина, Соборная ул., 18
 ↗ Новая школа, 30 км от КАД ↗ Киевское шоссе, 34 км от КАД

Легкие режимы: Индивидуальный, Показано

60 000 Р/мес.
14 118 Р за м² в год

Агент недвижимости

Светлый ИРИ
 ✓ Документы агентства проверены
 На рынке с 2014 года
 Бюджет 224 объекта

+7 958 772-22-70

ОМС и соблюдение в соответствии с требованиями Аудит. Зенита
 в объявлении указаны реальные цены.

Посмотреть все варианты или задать свой вопрос
 ЦИАН и агентство Светлый ИРИ

Ирина Дюря
 147 отзывов

Матрица
 Продажа действующего ТРЦ
 Санкт-Петербург, торговый комплекс
 21 кв. м, до 4 км от м. Парнас
 комплекс «Матрица»
 +7 913 439-25-44

ОА №3

Сдам офис 24м² ул. Урицкого, 9Б, Гатчина, Ленинградская область - база ЦИАН, объявление 266200208

Офис, 24 м²

Ленинградская область, Гатчина, ул. Урицкого, 9Б На карте
 ↳ Невская дорога, 29 км от МКАД ↳ Железнодорожная, 36 км от МКАД

24 м² Площадь 2 из 3 Этажи Свободно Помещение

19 100 Р/мес.
 790 Р за м² в год

ID: 82205044
+7 958 770-48-42

ОМС и сообщения в массовые документы не будут. Звоните
 В объявлении указан контактный номер

Помогите, сканьте QR-код или объявление на QR-код. И сканите QR-код объявления

[Написать сообщение](#)

МД у станции метро Митино
 Офисы в 5-й этаж Спб. Класс А. Прямой выезд на М21 (200) - Москва - Санкт-Петербург. Бизнес-класс. Ленинградское ш. М21, от Ленинградского ш. 17 (М21) 334-28-31

Коммерческое помещение
 Новое помещение в здании от 122 200 руб. за м². Сдается 24,58 в номере +7 812 652-42-21

Сдается от 100 м² до 20 11 2021. Избранное: инженерная инфраструктура, транспортная, торговая, производственная, складская, складская.

Бизнес-Центр «Салют»
 Вид на Лестный Двор и Ветеран Офицеров. Бизнес-класс. Прямой выезд на М21 (200) - Москва - Санкт-Петербург. Бизнес-класс. Ленинградское ш. М21, от Ленинградского ш. 17 (М21) 334-28-31

Учусь сделать

| | | | |
|--------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Цена | 19 100 Р/мес. | Тип здания | Триplex Архитектура |
| Срок | 790 Р за м² в год | Срок аренды | Длительный |
| Наличие НДС | НДС включен 3 183 Р | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Агентская комиссия | Нет |
| Коммунальные платежи | Включены | Станция парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Помещение от клиента | 300% |
| Помощь | 1 услуга | | |

[Отправить заявку](#) [Уточнить условия](#)

Сдам офис 24м² ул. Урицкого, 9Б, Гатчина, Ленинградская область - база ЦИАН, объявление 266200208

История в 10 | **Описание** | На карте | Контактная информация | Показать объявление

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Состояние: **Офисная студия**

Ленинградская область, Гатчина, ул. Урицкого, 9Б
 ↳ Невская дорога, 29 км от МКАД ↳ Железнодорожная, 36 км от МКАД

Показать карту | Инфраструктура | Показать

Общая площадь: 24 м² | Сдать участок | В собственности

[Запрос](#) [Связь](#) [Попросить](#)

19 100 Р/мес.
 790 Р за м² в год

ID: 82205044
+7 958 770-48-42

ОМС и сообщения в массовые документы не будут. Звоните
 В объявлении указан контактный номер

Помогите, сканьте QR-код или объявление на QR-код. И сканите QR-код объявления

[Написать сообщение](#)

МД у станции метро Митино
 Офисы в 5-й этаж Спб. Класс А. Прямой выезд на М21 (200) - Москва - Санкт-Петербург. Бизнес-класс. Ленинградское ш. М21, от Ленинградского ш. 17 (М21) 334-28-31

Коммерческое помещение
 Новое помещение в здании от 122 200 руб. за м². Сдается 24,58 в номере +7 812 652-42-21

Сдается от 100 м² до 20 11 2021. Избранное: инженерная инфраструктура, транспортная, торговая, производственная, складская, складская.

Бизнес-Центр «Салют»
 Вид на Лестный Двор и Ветеран Офицеров. Бизнес-класс. Прямой выезд на М21 (200) - Москва - Санкт-Петербург. Бизнес-класс. Ленинградское ш. М21, от Ленинградского ш. 17 (М21) 334-28-31

Корректировки

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 159

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Зависимости

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

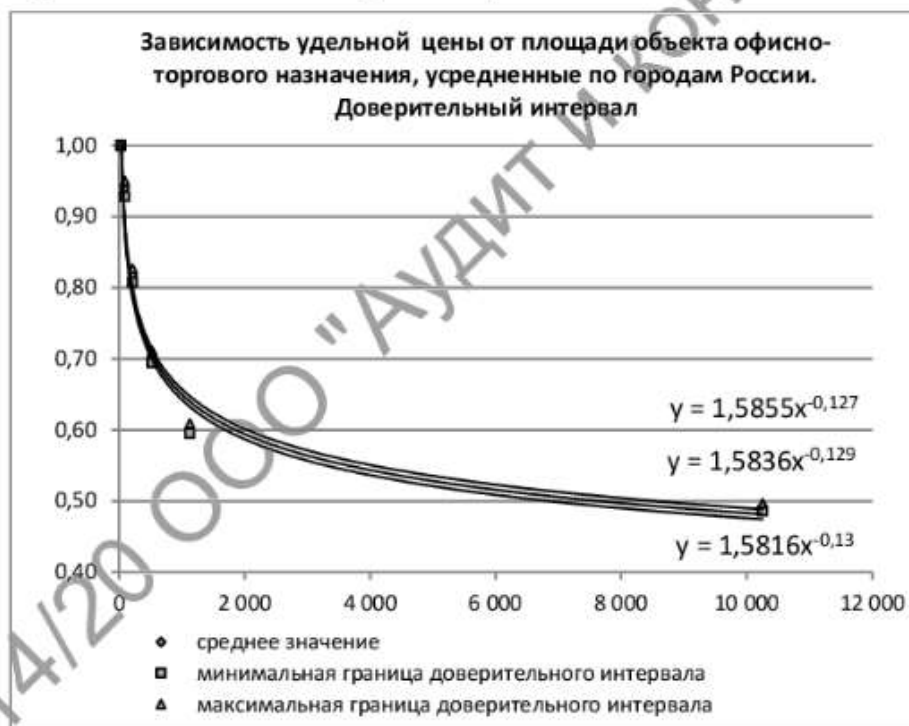


Рис. 70¹⁵

¹⁵ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

10.2.1. Данные на июнь 2020 года

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

Таблица 78.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии | 0,83 | 0,82 | 0,84 |
| Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,81 |
| Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии | 0,81 | 0,80 | 0,82 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии | 0,83 | 0,82 | 0,84 |
| Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,81 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии | 0,84 | 0,83 | 0,85 |

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 157

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,86 | 0,85 | 0,87 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,86 | 0,85 | 0,87 |



Рис. 76²¹

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 3

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 12,0% | 11,2% | 12,8% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,2% | 12,3% | 14,0% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1% | 10,3% | 11,9% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,9% | 10,1% | 11,8% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 11,6% | 13,3% |

Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 12,0% | 6,7% | 17,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 13,2% | 7,6% | 18,7% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1% | 5,6% | 16,6% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,9% | 6,2% | 15,7% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 7,2% | 17,7% |

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.07.2021 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от оуммы арендного дохода (от **действительного валового дохода** с учетом уровня недозагрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на **СтатРиелт**, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,22 | 0,35 | 0,28 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,21 | 0,39 | 0,29 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,19 | 0,30 | 0,24 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,11 | 0,37 | 0,23 |

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.07.2021 г.)

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

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

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

Нижние и верхние границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (нахождение транспортно- и пешеходных потоков, природные факторы, дизайн ландшафта, простота доступа, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и некое качество здания, непростое местоположение, высокая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанный с владением недвижимостью (см. Структура риска при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов **СтатРиелт** на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Нарядные объекты | Коэффициент капитализации (1/2021), % в зависимости от типа объекта недвижимости, рассчитанный на основе рыночных ставок и вычетов (предельные значения коэффициентов) | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости имеют коэффициент Кк от 0,10 в зависимости от типа объекта недвижимости до 0,30 в зависимости от типа объекта недвижимости и уровня ликвидности объекта недвижимости |
|---|--|--|---------------------|---|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,38 | 0,11 | 0,13 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,15 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,14 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,13 | 0,18 | 0,22 |

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованными сторонами сделки коэффициент капитализации может отличаться от приведенного в таблице.
2. В интервале между минимом и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, крупных областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ

ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС № 210005-035-000074

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Оценка-Оптимум»

Юридический адрес: 111250, ул. Красноказарменная, д.9, РОСАУ

Фактический адрес: 115191, г. Москва, Гамсоновский переулок, д.2, стр.2, офис 14

Почтовый адрес: 115191, г. Москва, Гамсоновский переулок, д.2 стр.1, подъезд 6, офис 85-94

Тел./факс (495) 287-48-60/287-48-62

ИНН 7722284629

р/с 40702810101200003918 в ОАО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810200000000593

КПП 772201001, БИК 044525593

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

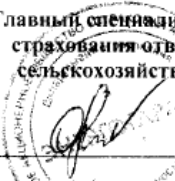
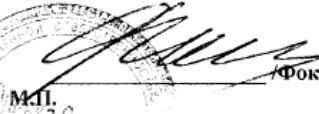
| Страховая сумма, руб. | Страховая премия, руб. |
|-----------------------|------------------------|
| 5 000 000,00 | 4 000,00 |

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 210005-035-000074 от 01.03.2021 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «01» апреля 2021 г. по «31» марта 2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор № 210005-035-000074 от 01.03.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

| | |
|--|--|
| <p>Страховщик: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Главный оценщик Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> М.П. Миронова О.А./</p> <p>Полис оформлен: 14.03.2021 г. Дата выдачи: «01» марта 2021 г.</p> | <p>Страхователь: ООО «Оценка-Оптимум»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> М.П. Фокина И.С./</p> |
|--|--|

..





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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagomy proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1960050144

Настоящий Полис подтверждает факт вступления в силу Договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «07» мая 2019 г. (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «17» мая 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

| | |
|--|--|
| Страхователь: | Горнова Татьяна Владимировна Адрес по месту регистрации: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 142, кв. 22 Дата рождения: «28» октября 1986 г. Паспорт: серия 45 08 № 938634 выдан: «13» ноября 2006 г. ОВД района Теплый стан города Москвы |
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут «04» июня 2021 г. по 24 часа 00 минут «03» июня 2022 г. |
| 2. Объект страхования: | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «04» июня 2018 г. |
| 3. Страховой случай: | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая. |
| 4. Страховая сумма: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| 5. Франшиза: | По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 6. Страховая премия: | 10 700 (Десять тысяч семьсот) рублей |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования |
| 8. Прилагаемые документы: | - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1960050144 от «17» мая 2021 г.; - Заявление на страхование ответственности оценщика от «17» мая 2021 г.; - Копия Свидетельства СРО № 0026559 от «12» сентября 2019 г.; - Правила страхования ответственности оценщиков от «07» мая 2019 г. |
| 9. Прочие условия: | Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия». |
| Представитель страховщика: Демина А.И. Нечаев О.А. | Код: 11577123 3418588 |

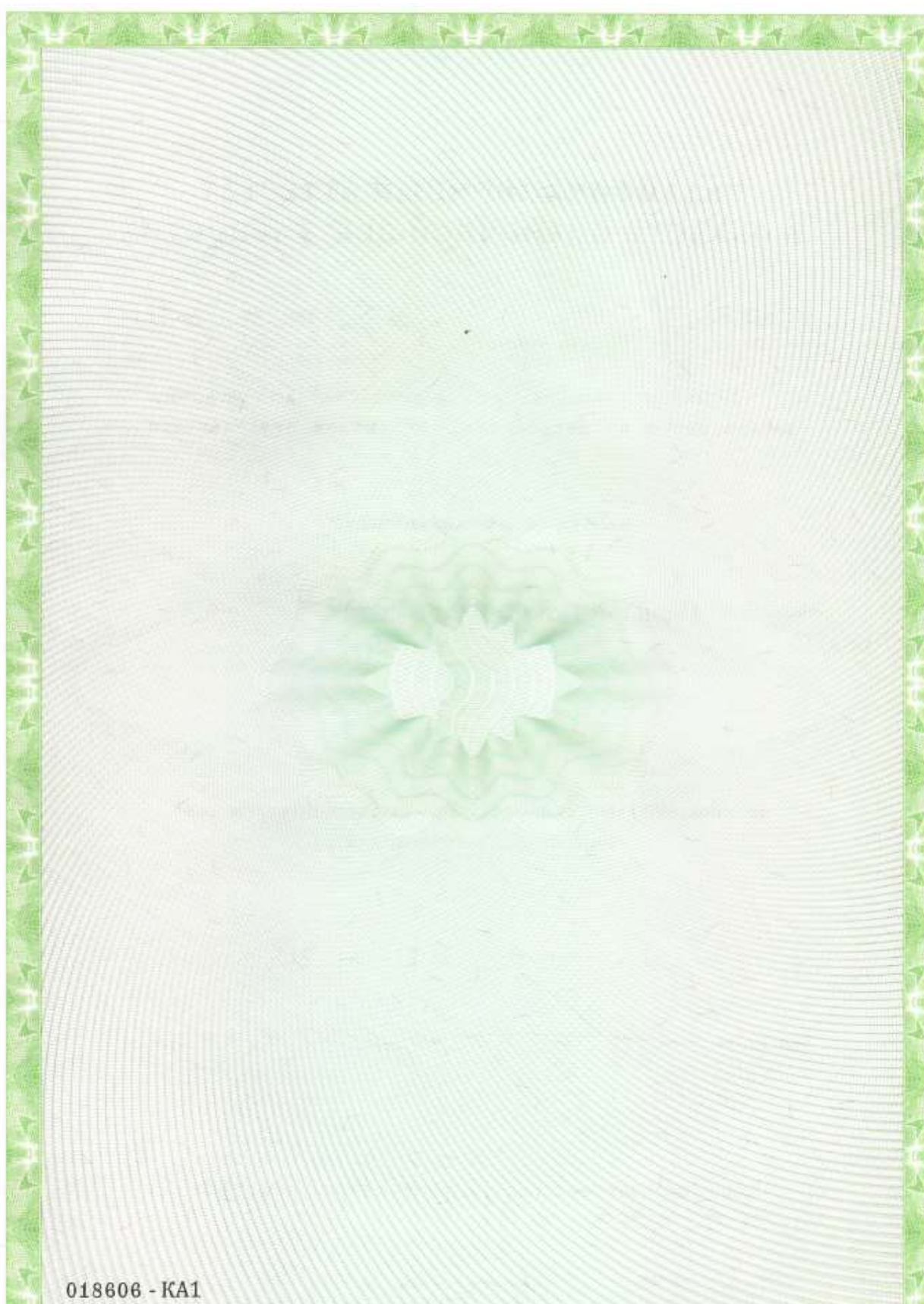
Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:
Заместитель директора ЦОК
М.П.
/Савицкая Н.В. (подпись)

Страхователь:

/Горнова Т.В.
(подпись)





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028963-1 « 31 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Мастерову Илье Витальевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » августа 20 21 г. № 215

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » августа 20 24 г.

АО «ФРЦ» - ИНН 5021 / - 07 73 16 872



18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

900000964_15952467



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-90960/16-103-95

25 мая 2017 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Гончаренко С.В., при ведении протокола секретарем Троян А.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании по существу дело о признании Маркус Ларисы Ивановны (дата рождения: 06.11.1957 г., место рождения: город Москва, адрес регистрации: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв. 34) при участии: от должника – Артемьева Е.В., по дов. от 23.06.2016 г., от финансового управляющего – Ивакин И.А., по дов. от 10.01.2017 г., от ООО «Внешпромбанк» – Плотникова Т.В., по дов. от 23.03.2016 г., от ПАО Банк ВТБ 24 – Архипенко А.Ю., по дов. от 01.10.2015 г.,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 18.10.2016 г. по настоящему делу в отношении Маркус Л.И. введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Рожков Ю.В., соответствующие сведения опубликованы 29.10.2016 г. в газете «Коммерсантъ» № 202.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению дело по существу.

В ходе судебного заседания представитель финансового управляющего просил признать гражданина – Маркус Ларису Ивановну несостоятельным (банкротом) и ввести в отношении нее процедуру реализации имущества гражданина.

Представители должника и ООО «Внешпромбанк» возражали против признания Маркус Л.И. несостоятельным (банкротом) и введении в отношении нее процедуры реализации имущества гражданина, указав на находящееся на рассмотрении суда заявление о признании недействительными решений первого собрания кредиторов Маркус Л.И.

Заслушав мнения лиц, участвующих в деле, оценив в соответствии со ст. 71 АПК РФ доводы в совокупности с представленными в их обоснование доказательствами, арбитражный суд посчитал возможным признать Маркус Л.И. несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении нее процедуру реализации имущества гражданина, учитывая при этом следующее.

В соответствии со ст. 213.3 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве) правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании гражданина банкротом обладают гражданин, конкурсный кредитор, уполномоченный орган.

Заявление о признании гражданина банкротом принимается арбитражным судом при условии, что требования к гражданину составляют не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, если иное не предусмотрено Законом о банкротстве.

Размер требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов Маркус Л.И. на дату проведения первого собрания кредиторов, согласно отчету финансового управляющего от 27.02.2017 г., составил 319 671 461 руб., обязательства должника не исполнены им более чем в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, что свидетельствует о том, что гражданин перестал исполнять денежные обязательства, срок исполнения которых наступил.

При таких обстоятельствах арбитражный суд пришел к выводу о наличии у должника признаков банкротства, установленных ст. 213.3 Закона о банкротстве.

В связи с отсутствием в материалах дела доказательств соответствия Маркус Л.И. требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным п. 1 ст. 213.13 Закона о банкротстве, а также ничем не опровергнутыми доводами финансового управляющего о том, что у гражданина

отсутствуют достаточный источник доходов и имущество, за счет которых могут быть полностью или частично погашены требования кредиторов, арбитражный суд признал подлежащими применению в отношении Маркус Л.И. положения п. 8 ст. 213.6 Закона о банкротстве.

Первым собранием кредиторов должника 28.02.2017 г. принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании гражданина банкротом и введении реализации его имущества.

Решения первого собрания кредиторов должника судом недействительными не признавались, в связи с чем, возражения должника и ООО «Внешпромбанк» суд посчитал необоснованными.

ПАУ ЦФО в материалы дела представлена информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Рожкова Юрия Владимировича требованиям, предусмотренным ст. 20 и 20.2 Закона о банкротстве, и изъявившего согласие быть утвержденным финансовым управляющим в настоящем деле о несостоятельности (банкротстве).

Поскольку кандидатура Рожкова Ю.В. соответствует требованиям, установленным нормами Закона о банкротстве, суд признает возможным утвердить его финансовым управляющим должника с вознаграждением, установленным Законом о банкротстве.

На основании изложенного и руководствуясь положениями ст. 32, 33, 134, 137, 213.3 - 213.6, 213.13 и главы X Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 64-68, 71, 75, 110, 156, 176 и 223 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать Маркус Ларису Ивановну (дата рождения: 06.11.1957 г., место рождения: город Москва, адрес регистрации: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, корп. 1, кв. 34) несостоятельным (банкротом).

Ввести в отношении Маркус Ларисы Ивановны процедуру реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

Утвердить Рожкова Юрия Владимировича (регистрационный номер в реестре ПАУ ЦФО - 347, ИНН 771812136226, адрес для направления корреспонденции: 109147, г. Москва, а/я 194) финансовым управляющим Маркус Ларисы Ивановны.

Финансовому управляющему Рожкову Ю.В. направить для опубликования сведения о признании Маркус Л.И. несостоятельным (банкротом) и введении реализации имущества гражданина в порядке ст. 28 и 213.7. Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», доказательства осуществления публикации представить в арбитражный суд незамедлительно.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего **на 14 ноября 2017 г. в 14 час 10 мин** в помещении Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал № 11024, этаж 11.

Финансовому управляющему заблаговременно до судебного разбирательства обеспечить представление в арбитражный суд письменного отчета о проделанной работе с приложением подлинных документов, подтверждающих изложенные в отчете сведения.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом и введении реализации его имущества наступают последствия, предусмотренные п. 5, 6 и 7 ст. 213.25, ст. 213.30 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

С.В. Гончаренко

