

**ОПК «Независимость»**

ОГРН 1187746868473

ИИН 7724457517/КПП 772401001

Телефон: 8-495-642-46-19

Сайт: [www.ocenka-msfo.ru](http://www.ocenka-msfo.ru)E-mail: [info@ocenka-msfo.ru](mailto:info@ocenka-msfo.ru)**Независимость**  
оценочно-правовая компания

Утверждаю

Генеральный директор

М.П. Горев Г.В.

г.

**ОТЧЁТ № 403/03/21****Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,  
расположенного по адресу:****Дата оценки: г.****Дата составления отчета: г.****Заказчик:****г. Москва, 2021 г.**

## Оглавление

1.	Задание на оценку .....	4
2.	Применяемые стандарты оценки .....	6
3.	Принятые при проведении оценки допущения и ограничения .....	7
4.	Сведения о заказчике, оценщике и исполнителе .....	10
4.1.	Сведения о заказчике оценки .....	10
4.2.	Сведения об оценщике .....	10
4.3.	Сведения об исполнителе .....	10
5.	Основные факты и выводы .....	11
6.	Описание объекта оценки .....	12
6.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	12
6.2.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	12
6.3.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	12
7.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	13
8.	Анализ рынка объекта оценки и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки .....	14
8.1.	Макроэкономический обзор и влияние политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости. Март 2021 года .....	14
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	20
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка к которому принадлежит объект оценки .....	21
8.3.1.	Общая характеристика рынка недвижимости из сегмента, к которому относится объект оценки в месте расположения объекта оценки .....	21
8.3.2.	Ретроспективная выборка объектов-аналогов и результаты анализа предложений, проведенный оценщиком .....	33
8.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение .....	35
8.5.	Выбор единицы сравнения .....	36
8.6.	Основные выводы по проведенному анализу .....	37
9.	Описание подходов к оценке подобных объектов .....	38
9.1.	Описание методологии определения стоимости объекта оценки затратным подходом .....	38
9.2.	Описание методологии определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	38
9.3.	Описание методологии определения стоимости объекта оценки доходным подходом .....	40
9.4.	Обоснование выбора используемых подходов и методов .....	41
10.	Расчет стоимости объекта оценки .....	42
10.1.	Расчет стоимости сравнительным подходом .....	42
10.2.	Расчет стоимости доходным подходом .....	46
11.	Согласование результатов определения стоимости объекта оценки .....	51
12.	Заключение .....	53
13.	Список используемой литературы .....	54
14.	Приложения .....	Ошибка! Закладка не определена.
14.1.	Документы, предоставленные заказчиком .....	Ошибка! Закладка не определена.
14.2.	Фотографии объекта оценки .....	Ошибка! Закладка не определена.
14.3.	Скриншоты, подтверждающие расчеты .....	Ошибка! Закладка не определена.
14.4.	Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика .....	Ошибка! Закладка не определена.

### **Информационное письмо**

Оценщик ООО ОПК «Независимость» произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, а именно: нежилое помещение, общей площадью 289,4 кв.м., кадастровый номер , расположенное по адресу: , а именно 1 этаж - помещение 1; этаж 2 - помещение 1; помещение 5.

Характеристики объекта оценки приведены в отчете № 403/03/21. Отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

На дату проведения оценки, года, была определена рыночная стоимость объекта оценки, которая составляет:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно до тысячи)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
1	нежилое помещение, общей площадью 289,4 кв.м., кадастровый номер , расположенное по адресу: , а именно 1 этаж - помещение 1; этаж 2 - помещение 1; помещение 5		

Генеральный директор ООО ОПК  
«Независимость»

Г.В. Горев

Оценщик

---

## 1. Задание на оценку

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 403/03/21 от 23 марта 2021 г.
<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение, общей площадью 289,4 кв.м., кадастровый номер , расположено по адресу: , а именно 1 этаж - помещение 1; этаж 2 - помещение 1; помещение 5
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Объект рассматривается как единое целое, т.е. не имеющее составных частей
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	
<b>Местоположение объекта оценки</b>	, а именно 1 этаж - помещение 1; этаж 2 - помещение 1; помещение 5
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости Объекта оценки предполагается использовать для реализации гражданско-правовых отношений
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Использование результатов оценки возможно только в рамках цели оценки
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Не зарегистрировано
<b>Оценка должна производиться с учетом / без учета ограничений (обременений)</b>	Без учета улучшений. Без учета обременений.
<b>Дата оценки</b>	г., т.е. на дату составления Отчета
<b>Дата составления отчета</b>	г.,
<b>Срок проведения оценки</b>	23 марта 2021 г. – г.
<b>Порядковый номер отчета</b>	403/03/21

<p><b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b></p>	<p><b>Допущения и ограничения к проведению оценки</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</li><li>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</li><li>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</li><li>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</li></ol> <p><b>Допущения в отношении оцениваемых прав</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</li><li>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</li><li>3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость преимущественного права собственности объекта оценки. Допущения в отношении используемых методов расчета при проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</li></ol>
---	---

## **2. Применяемые стандарты оценки**

### ***Федеральные стандарты оценочной деятельности***

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ с изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

Использование Федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов.

### ***Стандарты оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик***

- Стандарты и правила оценочной деятельности **Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»**, утвержденные решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года, Протокол № 101/2014 от «28» октября 2014 года.

### 3. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

**Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.**

<p><b><u>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке:</u></b></p>	<p>1. Работы по оценке включают: – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</p> <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повышит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>7. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.</li> <li>- Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.</li> </ul> <p>8. При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).</p>
<p><b><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></b></p>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</li> <li>3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</li> </ol>

	<p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
<u><b>Допущения в отношении оцениваемых прав</b></u>	<p>1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>
<u><b>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</b></u>	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p> <p>5. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>6. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.</p> <p>7. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p> <p>8. При подборе объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода информация о характеристиках объектов-аналогов уточнялась в ходе интервьюирования, в случае несоответствия представленных Оценщиком в Отчете и продавцом в объявлении данных ошибки нет. Предпочтение отдавалось информации, полученной от продавца, так как при подаче объявления возможны опечатки и иные ошибки.</p> <p>9. Оценщик для подтверждения использованных данных в Отчете, которые были получены из открытых источников сети Internet, сохранил скриншоты страниц. В силу специфики данных, полученных из указанного источника (в частности, данные по объектам-аналогам, являющихся объявлениями), Оценщик не несет ответственности за изменение этих данных в будущем.</p> <p>10. Оценщик, использовал при проведении оценки Объектов документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты, указанной в представленных Заказчиком документах, до даты оценки каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объектов оценки не произошло.</p> <p>11. В случае наличия разнотечений в представленных в материалах дела документах, предпочтение отдавалось данным, представленным в документах, датированных более поздней датой.</p>
<u><b>Допущения в отношении используемых методов расчета</b></u>	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p>

	<p>2. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</p> <p>3. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.</p> <p>4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».</p>
<u><b>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</b></u>	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
<u><b>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</b></u>	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>5. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершившие с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.</p> <p>6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>

#### **4. Сведения о заказчике, оценщике и исполнителе**

##### **4.1. Сведения о заказчике оценки**

<b>Заказчик</b>	
<b>Реквизиты</b>	

##### **4.2. Сведения об оценщике**

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.

<b>Сведения о высшем образовании</b>	
<b>Сведения о профессиональной переподготовке</b>	
<b>Сведения о сдаче Единого квалификационного экзамена</b>	
<b>Сведения о квалификации</b>	
<b>Сведения о повышении квалификации</b>	
<b>Член СРО</b>	
<b>Страховой полис</b>	
<b>Стаж работы оценщика</b>	
<b>Контактные данные оценщика</b>	

##### **4.3. Сведения об исполнителе**

<b>Организационно-правовая форма и полное наименование</b>	<u>ООО ОПК «Независимость»</u>
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1187746868473
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	12.10.18г.
<b>ИНН/КПП</b>	ИНН / КПП: 7724457517/772401001
<b>Контактные телефоны</b>	8-495-642-46-19
<b>Адрес электронной почты</b>	Ocenka-msfo@yandex.ru
<b>Сведения о страховом полисе</b>	Полис № 922/1857853607 от 10.11.2020 г. СПАО «РЕКО-Гарантия», срок действия с 12.11.2020 г. по 11.11.2021 г.

Настоящим ООО ОПК «Независимость» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО ОПК «Независимость» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 5. Основные факты и выводы

<b>Заказчик:</b>			
<b>Объект оценки:</b>	нежилое помещение, общей площадью 289,4 кв.м., кадастровый номер , расположено по адресу: , а именно 1 этаж - помещение 1; этаж 2 - помещение 1; помещение 5		
<b>Правообладатель</b>			
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности		
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на оценку № 403/03/21 от 23 марта 2021 г.		
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества		
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости Объекта оценки предполагается использовать для реализации гражданско-правовых отношений.		
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Расчет пределов и ограничений применения полученной стоимости не предусмотрено договором на оценку № 403/03/21 от 23 марта 2021 г.		
<b>Дата оценки:</b>	года, т.е. на дату составления Отчета		
<b>Срок проведения оценки:</b>	23 марта 2021 г. – г.		
<b>Номер и дата отчета</b>	№ 403/03/21 от г.		
<b>Результаты оценки стоимости объекта оценки, полученные в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов (округленно до тысяч)</b>			
Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
нежилое помещение, общей площадью 289,4 кв.м., кадастровый номер , расположено по адресу: , а именно 1 этаж - помещение 1; этаж 2 - помещение 1; помещение 5	Не применялся		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>			
№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно до тысяч)	
1	нежилое помещение, общей площадью 289,4 кв.м., кадастровый номер , расположено по адресу: , а именно 1 этаж - помещение 1; этаж 2 - помещение 1; помещение 5		

## 6. Описание объекта оценки

### 6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В настоящем отчете информация о качественных и количественных характеристиках объекта оценки была получена на основании полученных от Заказчика данных, характеризующих Объект оценки и визуального осмотра, проведенного в присутствии Заказчика.

Полученные данные об Объекте оценке были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму:

Наименование характеристики	Описание характеристики	Источник информации
Объект	Нежилое помещение, а именно 1 этаж - помещение 1; этаж 2 - помещение 1; помещение 5	
Месторасположение	.	
Площадь объекта	289,4 кв.м.	
Собственник		
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Назначение объекта оценки	Офисно-торговое	
Текущее использование	По назначению	
Кадастровый (или условный) номер		

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

Объект оценки располагается на 1 и 2-ом этаже нежилого 2-этажного здания, имеет отдельный вход, класс отделки «улучшенная» (отделка пола – керамогранит, потолка – подвесной (ГКЛ), стен - окраска)

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

Наименование факторов	Описание факторов
Район расположения	
Полнота застройки	Выше 50%.
Объекты окружения застройки	В непосредственном окружении объекта оценки расположены жилые дома и объекты городской и социальной инфраструктуры
Характеристика доступности	Местоположение объекта характеризуется высокой транспортной доступностью.
Виды транспорта	Доступ к объекту оценки осуществляется на общественном и автомобильном транспорте.
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Средняя
Благоустройство территории	Озеленение соответствует норме Основные выводы
Объект оценки расположен в районе с высокоразвитой инфраструктурой	
Объект оценки имеет достаточную транспортную доступность.	
Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от городской.	
В районе расположения объекта оценки отсутствуют объекты оказывающие сколь либо значимое влияние на привлекательность участка	

**Рисунок 1. Местоположение объекта оценки в рамках города**

**Рисунок 2. Местоположение объекта оценки в рамках района**

**Рисунок 3. Местоположение объекта оценки локальное**

## **7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Из всех факторов, влияющих на стоимость важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли как незастроенного и участка земли с существующей застройкой. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование" применяемое в данном отчете подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых финансово приемлемых юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

**Юридическая допустимость:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

**Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу помещения.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того варианта использования, который из физически осуществимых правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный, чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При анализе объекта оценки *физически возможно* использовать как помещение свободного, офисного или торгового назначения.

*Юридически допустимо* только как нежилое.

*Физически осуществимо* любое из юридически допустимых назначений.

**Финансовая оправданность:** использования объекта, как коммерческого будет приносить доход владельцу помещения.

Проведенный анализ возможного использования различных видов объекта оценки с точки зрения допустимости законодательства, физической возможности, финансовой целесообразности и максимальной продуктивности, показал, что наилучшее и наиболее эффективное использование, это использование по его текущему назначению.

Таким образом, исходя из проведенного анализа, преследуемых целей и задач, оценка объекта оценки проводилась с учетом его существующего использования.

## 8. Анализ рынка объекта оценки и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

### 8.1. Макроэкономический обзор и влияние политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости. Март 2021 года<sup>1</sup>

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения, свободные рыночные условия,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общезэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

#### **Положение России в мире**

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных

---

<sup>1</sup> Источник <https://statriel.ru/>

(

климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей.

Укрепление российских государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил **+3,7%**. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса ВВП России снизился на **-7,8%**, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило **-2%**, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на **+4,6%** ежегодно, что выше средних темпов. Масштабное строительство инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости, глобальные проекты развития транспортной системы: морского пути, трубопроводов, мостов сети дорог продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Успехи России воспринимается США (мировым военным и политическим лидером) как стремление подорвать их политическое господство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие подчиненные страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Последним характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строительства газопровода «Северный поток-2», планировавшегося к вводу ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020-2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появились новые опасные штаммы короновируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. Российскую вакцину также закупили 42 страны.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;

- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

### **Основные экономические показатели России 2020 года**

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

**зеленый** – положительная динамика, **красный** – отрицательная динамика

№		Январь-декабрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106606,6	-3,1
2.	Инвестиции в основной капитал (янв-сент)	20118,4	-1,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-3,5
		Янв 21/2	Январь-декабрь 2020г.
		% м/м	млрд.руб
4.	Индекс промышленного производства	-2,5	-1,7
5.	Продукция сельского хозяйства	+0,7	+1,5
6.	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	+0,1	+0,1
7.	Объём заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в феврале, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	+21,0/4,2	
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	137,2	-1,9
9.	- жилых пом.	+15,1	106,4 +32,5
10.	- нежилых помещений, в том числе:	30,8	-5,5
11.	- торговых	6,9	-24,2
12.	- офисных	1,8	+5,8
13.	- промышленных	4,9	0
14.	- сельскохозяйственных	6,9	+15,0
15.	Пассажирооборот, млрд пасс-км	-44,0	
16.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-2,0	5396,5 -4,9
17.	в том числе, железнодорожного транспорта	+1,1	2544,9 -2,2
18.	трубопроводного	-5,2	2470,2 -8,0
19.	автомобильного	+5,3	271,5 -1,4
20.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-0,1	33555,0 -4,1
21.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-9,4	8747,0 -17,3
22.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-11,9	1350,3 -20,7
23.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2020, млрд.долл.США)	-5,6	571,5 -15,3
24.	в том числе: экспорт товаров	-16,9	331,7 -21,0
25.	импорт товаров	-2,9	239,8 -5,8
26.	Среднемесячная начисленная заработка работников организаций за январь-декабрь 2020, руб.:		
27.	номинальная	51083	+6,0
28.	реальная (учитывает инфляцию)		+2,5
29.	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
30.	Инфляция на конец февраля 2021 года (г/г)		+5,7
31.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных	12,7	-22,1

	(муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-декабрь 2020г., трлн. руб.		
32.	Доля убыточных организаций (янв-декабрь 2020)	<b>29,4 %</b>	
33.	Просроченная кредиторская задолженность на 01.12.2020 г., трлн руб.	4,0 (6,2% от общ кред.задолжн)	<b>+2,9</b>
34.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.02.2021 г., трлн. руб.	<b>44,8</b>	<b>+14,9</b>
35.	Кредиты физическим лицам на 01.02.2021 г., трлн. руб.	<b>19,9</b>	<b>+13,1</b>
36.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	<b>9,1</b>	<b>+20,3</b>
37.	- средневзвешенная ставка	<b>7,4%</b>	<b>-16,3</b>
38.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	<b>0,078 (0,9%)</b>	<b>+8,8</b>
39.	Исполнение консолидированного бюджета РФ янв-декабрь 2020г., трлн.руб. - доходы	<b>37,9</b>	<b>-4,1</b>
40.	- расходы	<b>42,2</b>	<b>+12,8</b>
41.	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	<b>589,6</b>	<b>+3,4</b>

### **Выводы и перспективы российской экономики**

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил **+3,7%**, а если исключить два кризисных периода 2009, 2020 гг., прирост составил **+4,6%** ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. 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 и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, 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). Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило **-3,1%**, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия **-6,0%**, Франция **-9,8%**, Италия **-10,6%**, Великобритания **-9,8%**, США **-4,3%**, Канада **-7,1%**, Япония **-5,3%**. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в

экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантированное национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общекономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. 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 постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом 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.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на 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.).

6. 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,
- 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 другие дорогостоящие товары), 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, уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно

высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «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, гарантированными их возврат.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

## **8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Объект оценки – здание относится к коммерческой недвижимости, а именно офисно-торгового или свободного назначения.

### *Классификация коммерческой недвижимости в целом<sup>2</sup>*

Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана классификация коммерческих объектов недвижимости. С помощью такой классификации арендаторы могут более профессионально оценить помещение и свои требования к нему, а девелоперы – получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития любого объекта.

К сожалению, любая классификация носит условный характер и не отменяет необходимости учитывать индивидуальные особенности объекта и прочие нюансы. К тому же для того, чтобы отнесение той или иной недвижимости к соответствующему классу имело смысл, участники рынка должны четко понимать, на каком основании и по какому принципу это делается.

Безусловно, обеспечить единый подход при составлении классификации невозможно, и поэтому риэлторы, девелоперы и консультанты часто создают свои классификации для тех сегментов рынка, в которых они работают, или адаптируют западные системы стандартов к российским условиям.

Недвижимость можно классифицировать по разным признакам: по назначению, по целям владения, по степени специализации, по видам собственности, по степени готовности к эксплуатации.

Так, в 90-х годах уже прошлого века эксперты предложили так называемую «укрупненную» классификацию объектов недвижимости. По ней вводился термин искусственные объекты. Сюда предлагалось причислять специальные здания и сооружения:

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);

---

<sup>2</sup> Источник <http://www.realtor.ru/journal/articles/klassifikatsiya-objektov-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.

Общепринятая классификация коммерческих объектов недвижимости, которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости, делит все здания и помещения на сегменты - офисной, торговой и складской недвижимости. В каждом из сегментов выделяются классы и даже подклассы. Здесь оговоримся: четкого понимания классности объектов как не было так и нет.

### **8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка к которому принадлежи объект оценки**

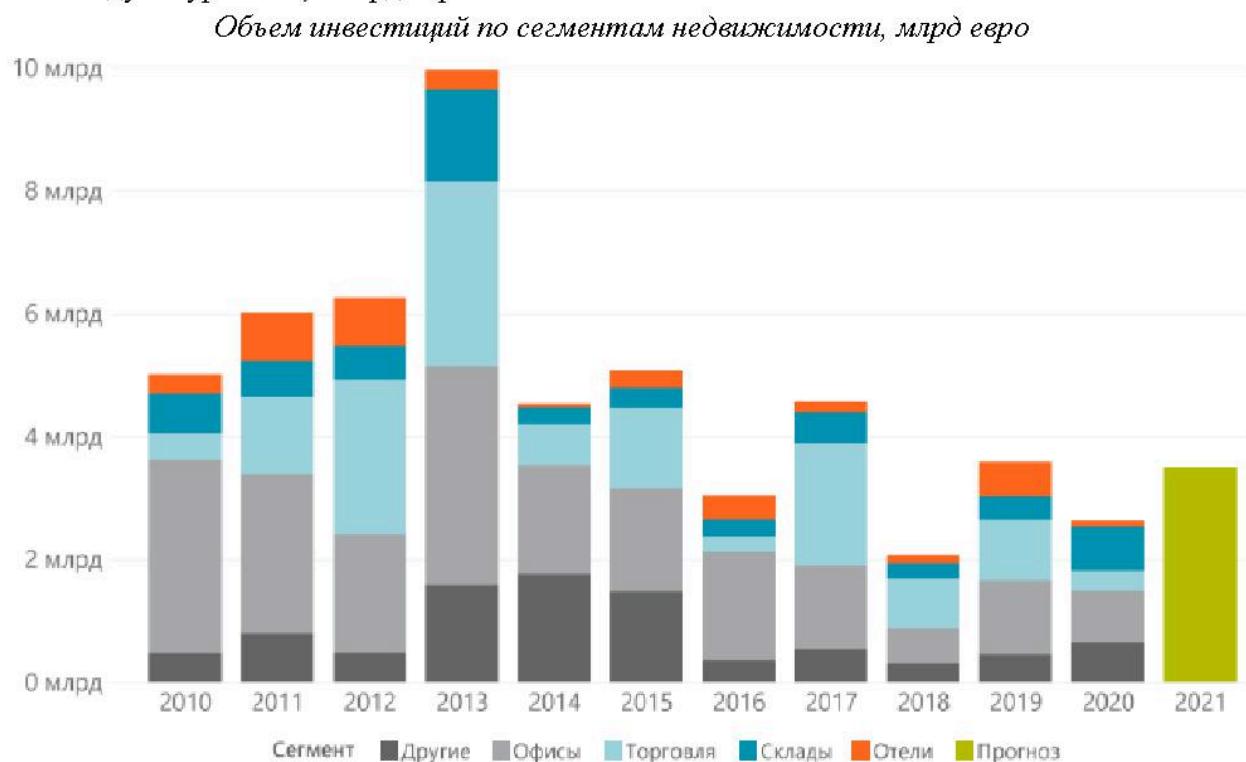
#### **8.3.1. Общая характеристика рынка недвижимости из сегмента, к которому относится объект оценки в месте расположения объекта оценки<sup>3</sup>**

Аналитики отдела исследований компании Cushman & Wakefield подготовили обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам прошедшего 2020 года и представили предварительный прогноз дальнейшего развития рынка.

##### **Инвестиции в коммерческую недвижимость**

В 2020 году объемы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. Свой вклад в снижение внесла и девальвация рубля. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в ближайшие годы емкость инвестиционного рынка будет составлять 3-4 млрд евро.

Объем инвестиций в российскую недвижимость в 2020 году снизился на 22% по сравнению с 2019 годом. Сумма инвестиционных сделок с недвижимостью составила в 2020 году 2,7 млрд евро. Аналитики прогнозируют объем инвестиционного рынка России в 2021 году на уровне 3,5 млрд евро.



<sup>3</sup> Источник <https://zdanie.info/2393/2467/news/14618>, <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form1>, <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/#form1>, <https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form5>, <https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-ofisov/#form5>

## Рынок офисной недвижимости

В течение прошедшего года произошёл заметный, но не критичный рост вакансии площадей до 12,1% (+3,3 п.п. по сравнению с 2019 г.). В 2021 году показатель незначительно скорректируется вниз. К концу 2020 года строительная активность восстановилась, и объем нового строительства оказался выше пессимистических прогнозов середины года. В 2021 году показатель останется на том же уровне.

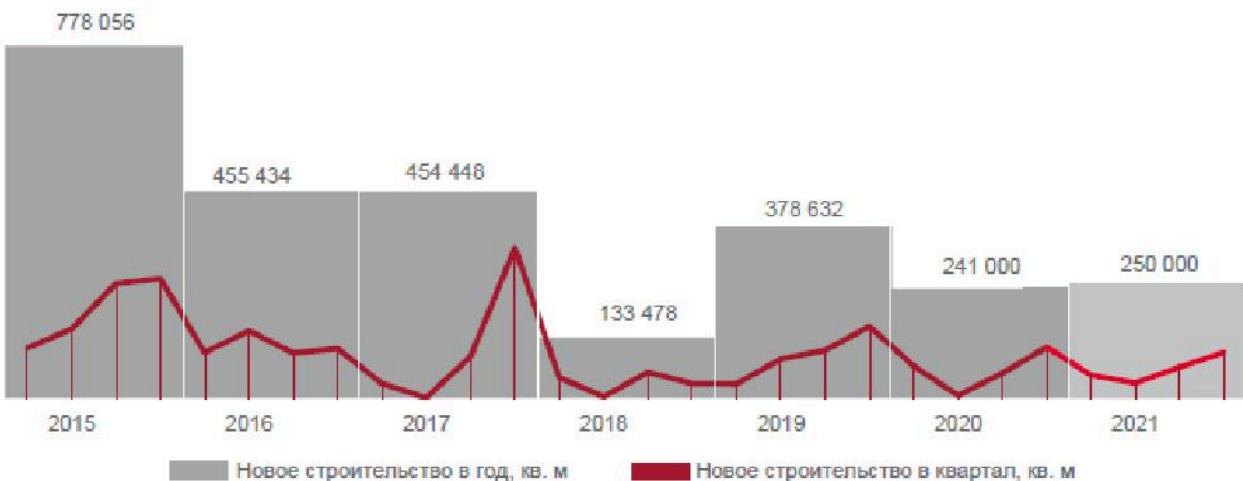
Объем сделок с недвижимостью в 2020 г. оказался меньше показателя 2019 г. на 25%. В 2021 году ожидается восстановление спроса на офисы, однако индикатор не достигнет уровня предыдущих лет. При этом предложение субаренды офисных площадей продолжает увеличиваться. На конец 2020 года уровень субаренды составляет 3,8% от общей офисной вакансии.

По предварительным данным объём нового строительства в Москве офисных площадей класса А, В+ и В- в 2020 году составил 241 000 кв. м. Количество свободных площадей на конец прошедшего года – около 2,2 млн кв. м (12,1%). Общее количество арендованных и купленных площадей на столичном офисном рынке составило около 1,54 млн кв. м.

Критического снижения офисных индикаторов не произошло. Изменения коснулись структуры предложения, расстановки сил в сегменте и предпочтений потенциальных арендаторов. 2021 год продолжит этап трансформаций, при этом показатели останутся на уровне, сравнимом с 2020.

Расположение офиса по-прежнему важно, но фокус смещается с географии на наличие комфортной городской среды. Прошедший год привнес существенное изменение в жизнь офисных сотрудников – у них появилась новая опция работы из дома или другого комфорtnого места (коворкинг и т.п.). Теперь для работников важно скорее не географическое расположение офиса, а локация с точки зрения сопутствующей инфраструктуры. Все чаще девелоперы заявляют о планируемых к строительству объектах премиального качества, расположенных за границами ТТК Москвы. Однако успехом у потенциальных арендаторов будут пользоваться лишь те из них, где, несмотря на территориальную удаленность, сотрудники почувствуют ту же атмосферу и смогут получить те же сервисы, что и в центре мегаполиса. Таким образом, центр города продолжит привлекать арендаторов офисов своей атмосферой и широким спектром объектов инфраструктуры, а те бизнес-кластеры, которые смогут воссоздать это ощущение, смогут расширить свой пул арендаторов.

*Новое офисное строительство, класс А, В+ и В- (кв. м)*



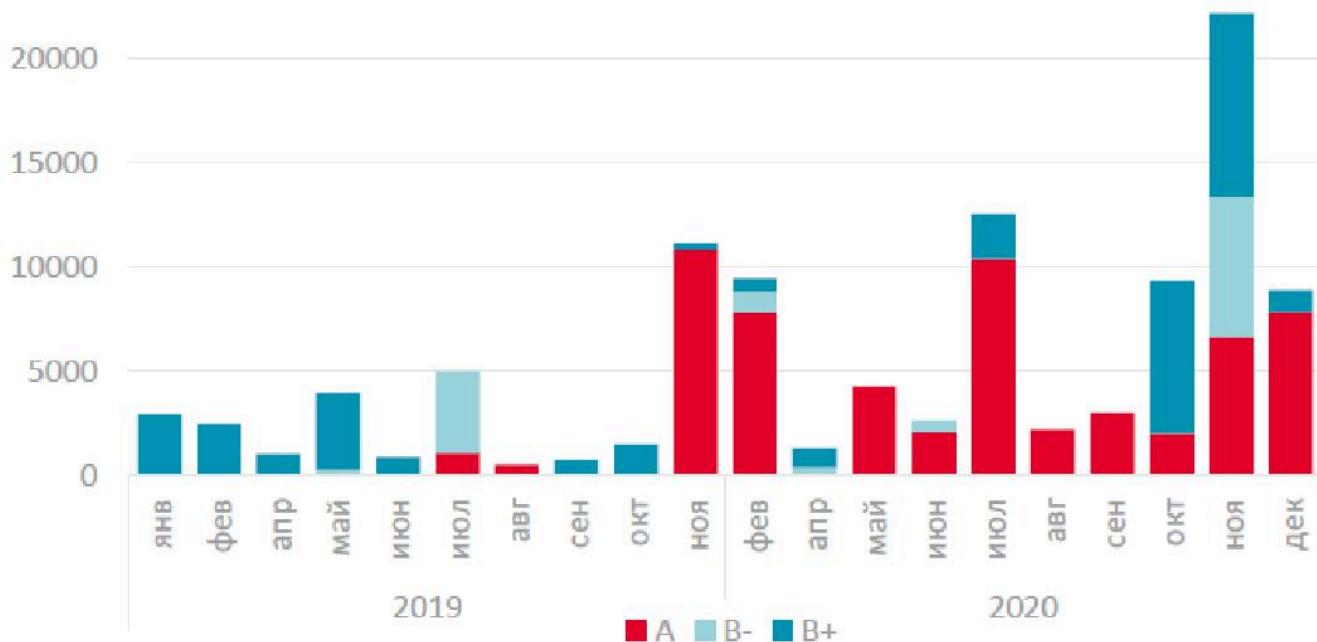
Несмотря на то, что 2020 год был экстраординарным и строительные работы были на некоторое время заморожены, показатель нового строительства близок к докризисному

уровню и превышает пессимистичный прогноз середины года на 24%. В новом строительстве 2020 года превалируют офисные площади класса А – они составляют 79% от годового значения. Новые объекты расположены в традиционно наиболее востребованных районах столицы – Москва-Сити (МФК Нева Тауэрс), Ленинградский коридор (ВТБ Арена парк) и Центр (Смоленский Пассаж II). В 2021 г. показатель останется на уровне текущего года.

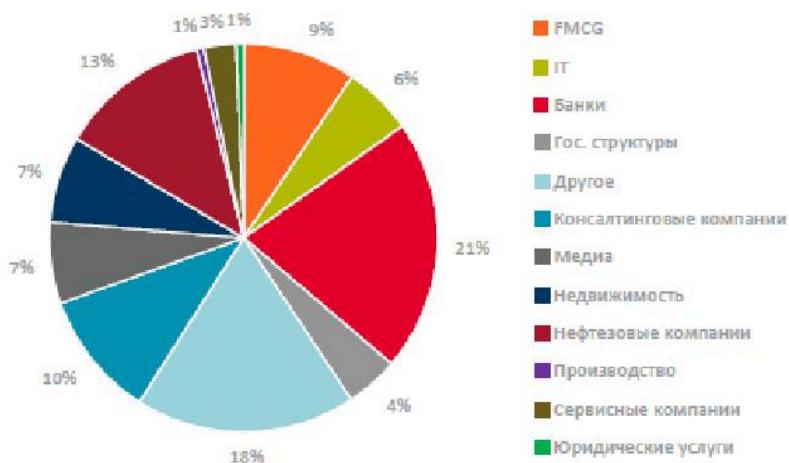
Объём нового строительства в 2021 году составит по прогнозам аналитиков Cushman & Wakefield около 250 000 кв. м.

Структура предложения на офисном рынке изменилась. В 2020 году на рынок вышло 76 000 кв. м субаренды, что превышает показатель 2019 года в 1,5 раза. Общее предложение субаренды на конец года составило 84 000 кв. м или 3,8% от общего вакантного предложения.

*Предложение субаренды офисных площадей по дате появления, кв.м*



*Вакансии субаренды, вышедшие на рынок в 2020 г. в разбивке по секторам*



Предложение субаренды увеличилось почти вдвое за последние 3 месяца 2020 года. Так, на конец III квартала показатель составлял 44 000 кв. м, а на конец года – уже 84 000

кв. м. Наибольшую активность в роли арендодателей в текущем году показывали банковские структуры, консалтинговые организации и компании нефтегазового сектора.

### **Рынок торговой недвижимости**

Новое строительство торговых площадей (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади) в Москве в 2020 году составило около 232 000 кв. м. В 2021 году объём нового строительства объектов такого формата в Москве ожидается в объёме 200 000 кв. м.

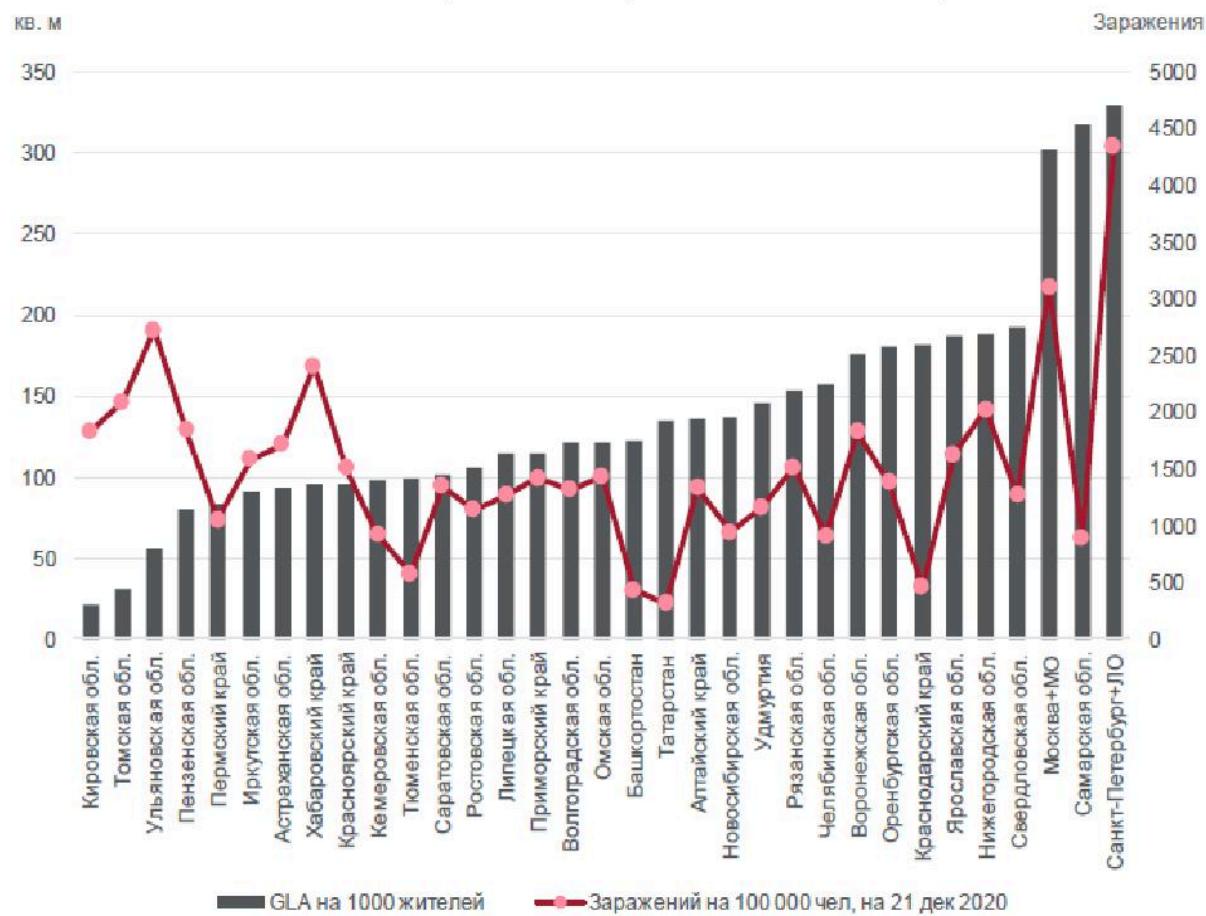
Отсутствие жестких ограничений во вторую волну пандемии позволило торговым центрам Москвы к концу года сохранить относительно стабильную долю свободных площадей на уровне 9% (+1,4 п.п. к декабрю 2019 года). Дальнейший рост вакансии торговых площадей вероятно придется на начало 2021 года.

Посещаемость торговых центров осталась на уровне 70-75% от прошлого года, однако некоторые объекты отмечают высокую конверсию. Аналитики ожидают начало восстановления рынка торговой недвижимости в середине 2021 года, а показатели посещаемости и вакансии вернутся к докризисному уровню не ранее конца 2021 года.

Рынок торговой недвижимости смог адаптироваться под изменившиеся условия – в 2020 году не наблюдалось массовых закрытий и уходов с рынка, в большинстве случаев собственникам и ритейлерам удалось пересогласовать условия договоров аренды. Вероятно, после завершения периода скидок на арендную плату, ритейлеры будут принимать решения об оптимизации бизнеса. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что ротация арендаторов и рост доли свободных площадей в торговых центрах придется на первую половину 2021 года.

Аналитики сопоставили обеспеченность торговыми площадями и количество заражений COVID-19. В регионах России, где обеспеченность торговыми центрами составляет ниже 100 кв. м на 1000 жителей, среднее число заражений составляет 1659 человек на 100 000 тысяч жителей. Более обеспеченные регионы, где на 1000 жителей приходится 100-200 кв. м торговых площадей, число заражений оказалось на 27% ниже. Особняком стоят суперагломерации (Московская и Санкт-Петербургская с прилегающими областями) с их сверхвысокой плотностью.

### Зависимость обеспеченности торговыми площадями и количества заражений COVID-19



На графике представлены регионы, в которые входят города с населением более 500 тыс. жителей.

Как изменится рынок торговых центров? Пандемия усилит существующие тенденции на рынке. Посещаемость торговых центров пока не восстановилась до уровня 2019 года, но потребители приходят более мотивированными на покупку. Торговые объекты отмечают более высокую конверсию по сравнению с показателями прошлого года.

Ключевой задачей торговых центров в текущем году и на более долгосрочной перспективе станет укрепление этой лояльности и поддержка интереса аудитории.

В связи с ограничениями на работу, развлечения оказались одним из самых пострадавших сегментов. Операторы были полностью закрыты и не имели возможности уйти в онлайн. Аналитики ожидают, что после снятия ограничений доля развлечений в составе торговых центров продолжит расти. Существующие торговые центры продолжат постепенно трансформироваться с фокусом на впечатления и расширение набора функций арендаторов внутри торговых центров.

Каждому торговому центру предстоит определить свою уникальность, отличие от соседних или подобных проектов и донести эти идеи до своей целевой аудитории. Таргетированная коммуникация с покупателем и омниканальность важны как для ритейлеров, так и для торговых центров. Вероятно, мы увидим объединение функций ТЦ и ритейлеров – например, создание общих зон самовывоза заказанных онлайн товаров всех арендаторов ТЦ, постаматы и пункты выдачи онлайн магазинов, dark store с самовывозом.

Региональные российские города в большей степени ощутили негативный эффект пандемии. В 2020 году впервые за историю наблюдений доля Москвы в общем строительном объеме превысила долю регионов. Однако в этом году строительная активность вновь вернется в региональные города.

В связи с пандемией увеличилось количество переносов сроков открытий торговых центров на более поздние сроки. Однако большинство переносов пришлось на региональные города, в меньшей степени затронув Москву. В регионах по итогам года было запущено на 40% торговых площадей меньше, чем прогнозировалось в начале 2020 года, тогда как в Москве отклонение составило всего 18%.

*Ежегодный ввод торговых площадей в России, тысяч кв.м*



В 2021 году основная доля нового строительства будет сконцентрирована в региональных городах, где будут открываться проекты, перенесенные с 2020 года. Причем в регионах мы увидим значительное количество крупных объектов площадью более 40 000 кв. м, тогда как в Москве фокус сместится на небольшие торговые центры.

Средний размер торгового центра на стадии строительства в регионах составляет 38 000 кв. м, а в Москве почти в два раза меньше – 21 000 кв. м. Рынок Москвы начал развиваться раньше и поэтому на каждую следующую фазу развития выходит раньше на 2-3 года. По регионам России фокус девелопмента также со временем будет смещаться к малоформатным объектам.

С https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form1

### Цена продажи коммерческой недвижимости в Москве

Индексы недвижимости Москвы показывают динамику цен на квартиры, дома, землю, коммерцию по времени и позволяют накладывать на неё данные других графиков, стоимость барреля нефти и валют рубля-доллара-евро.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Цена за м <sup>2</sup>	Продажа по			Аренда по		
	районам	метро	округам	районам	метро	округам
Регион	Район	Тип недвижимости	Перестроить			
Москва	Зюзино	Прочая коммерческая недвижимость				
Зависимость	Стоимость в валюте					
Нет	<input checked="" type="radio"/> рубли <input type="radio"/> доллары <input type="radio"/> евро					

Рассчитываем по параметрам: Москва. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения. Помещения общепита. Помещения свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Зюзино. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



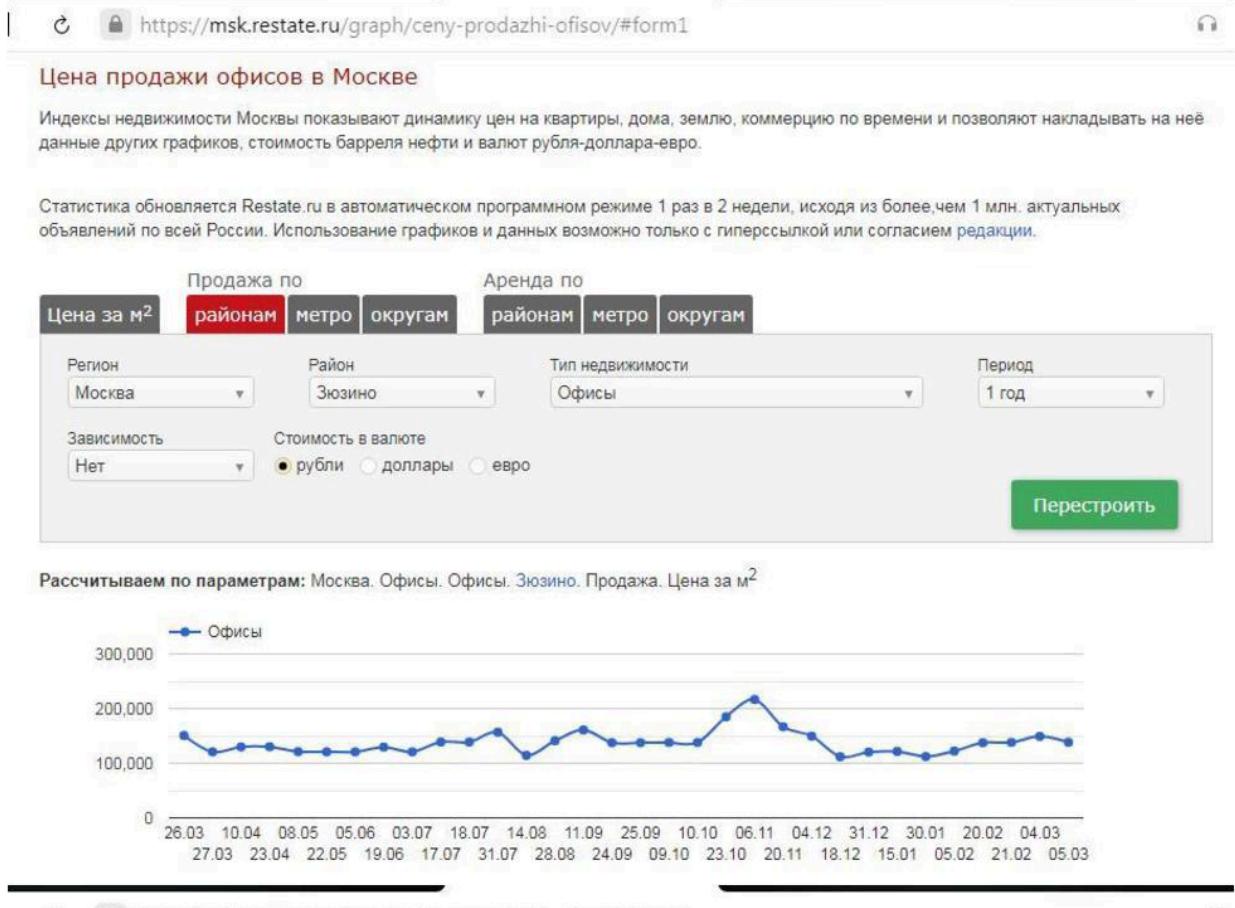
С https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form1

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 05.06.2020)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	0 руб.	- 104 426 руб. За м <sup>2</sup>	13 725 000 ... 220 000 000 руб. за объект
Торговые помещения (м <sup>2</sup> )	275 998 руб.	+ 152 610 руб. За м <sup>2</sup>	13 725 000 ... 350 000 000 руб. за объект

С https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form1

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
04 дек. 2020	0		275997.9	+19.29%
20 ноя. 2020	0		222758.75	+12.19%
06 ноя. 2020	0		195598	-14.22%
23 окт. 2020	0		223414.7	-2.54%
10 окт. 2020	0		229100.3	+0%
09 окт. 2020	0		229100.3	-3.28%
25 сен. 2020	0		236611.8	+0%
24 сен. 2020	0		236611.8	+13.43%
11 сен. 2020	0		204830.2	+29.22%
28 авг. 2020	0		144985.3	-0.61%
14 авг. 2020	0	0%	145867.1	+15.41%
05 июн. 2020	104425.7		123387.6	+0.7%
22 мая 2020	0	0%	122520.2	-0.71%
08 мая 2020	104425.7		123387.6	



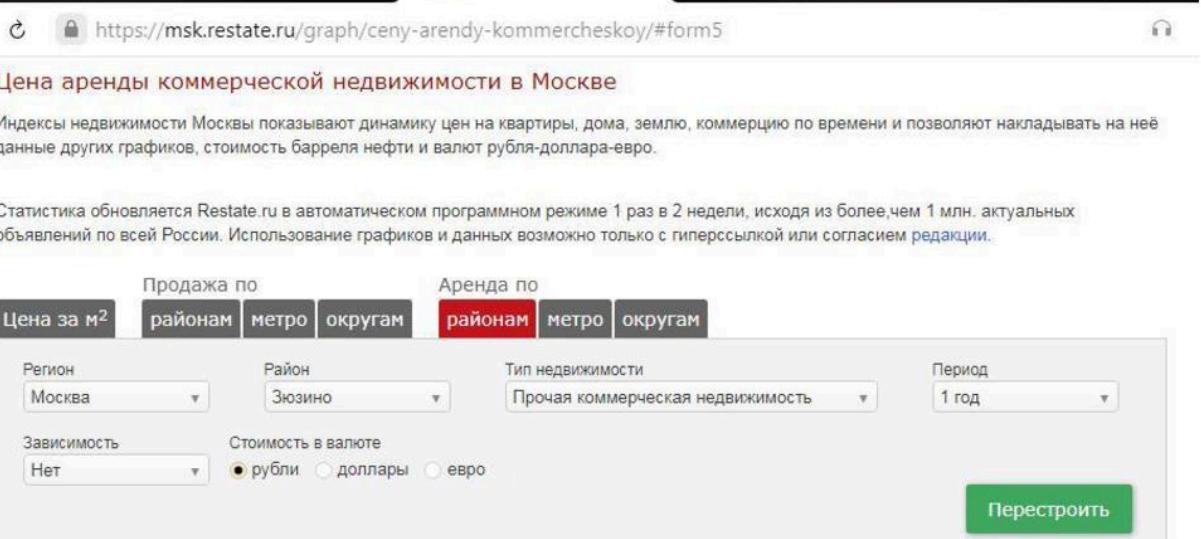
С https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/#form1

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 26.03.2021)
Офисы (м <sup>2</sup> )	138 395 руб.	- 12 354 руб. За м <sup>2</sup>	15 000 000 ... 299 359 000 руб. за объект

<https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/#form1>

Динамика средних цен

Даты	Офисы, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
05 мар. 2021	138395.3	-7.77%
04 мар. 2021	149152.9	+7.43%
21 фев. 2021	138077.9	+0.4%
20 фев. 2021	137529.83	+11.16%
05 фев. 2021	122183.4	+8.22%
30 янв. 2021	112137	-8.36%
15 янв. 2021	121509.3	+0.95%
31 дек. 2020	120359.6	+6.99%
18 дек. 2020	111942.1	-33.64%
04 дек. 2020	149594.9	-11.46%
20 ноя. 2020	166732.4	-29.91%
06 ноя. 2020	216598.8	+14.63%
23 окт. 2020	184919.4	+25.39%
10 окт. 2020	137960.5	+0%
09 окт. 2020	137960.5	+0.26%
25 сен. 2020	137600.1	+0%
24 сен. 2020	137600.1	-16.96%
11 сен. 2020	160942.5	+12.3%
28 авг. 2020	141144.5	+18.92%



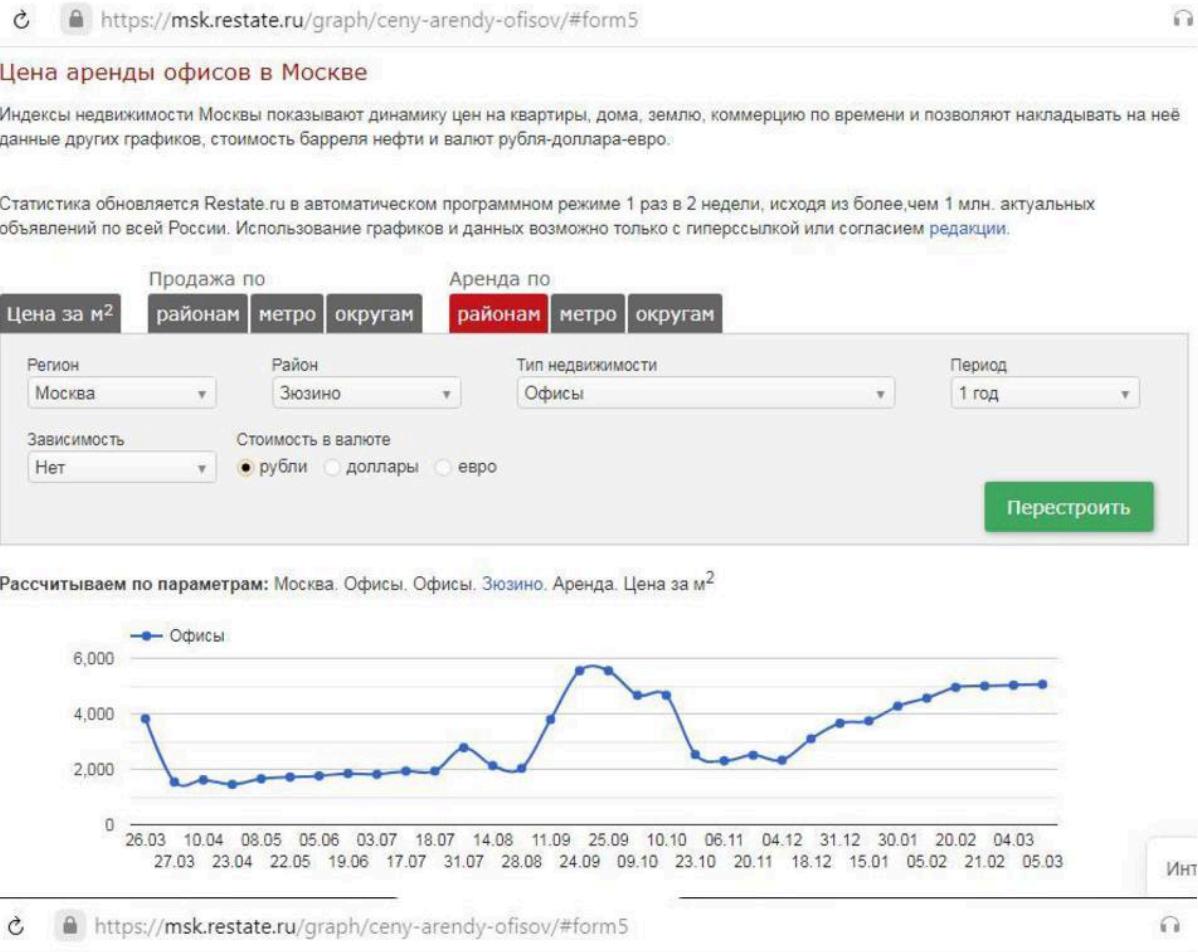
Рассчитываем по параметрам: Москва, Отдельно стоящие здания, Производственные помещения, Торговые помещения, Помещения общепита, Помещения свободного назначения, Прочая коммерческая недвижимость, Зюзино, Аренда, Цена за м<sup>2</sup>



https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form5				
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 26.03.2021)	
Торговые помещения (м <sup>2</sup> )	1 921 руб.	+ 105 руб. За м <sup>2</sup>	21 671 ... 250 000 руб. за объект	
Помещения свободного назначения (м <sup>2</sup> )	0 руб.	+ 0 руб. За м <sup>2</sup>	50 000 ... 950 013 руб. за объект	

Динамика средних цен				
Даты	Торговые помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Помещения свободного назначения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
05 мар. 2021	1921.1	+0%	0	
04 мар. 2021	1921.1	-41.73%	0	
21 фев. 2021	2722.7	+0%	0	
20 фев. 2021	2722.7	-25.12%	0	
05 фев. 2021	3406.6	-0.01%	0	
30 янв. 2021	3406.9	+4.91%	0	
15 янв. 2021	3239.5	+17.8%	0	0%
31 дек. 2020	2662.9	+26.28%	1658.3	+6.29%
18 дек. 2020	1963	+0.83%	1554	-32.37%
04 дек. 2020	1946.8	+11.32%	2057	+10.38%
20 ноя. 2020	1726.5	-5.18%	1843.5	+15.59%
06 ноя. 2020	1815.9	+5.08%	1556.1	-3.86%
23 окт. 2020	1723.6	-6.06%	1616.1	-41.34%
10 окт. 2020	1828.1	+0%	2284.2	+0%
09 окт. 2020	1828.1	-20.58%	2284.2	-59.29%
25 сен. 2020	2204.4	+0%	3638.5	+0%
24 сен. 2020	2204.4	-107.21%	3638.5	+0.48%
11 сен. 2020	4567.8	+58.17%	3621.1	-13.32%
28 авг. 2020	1910.7	-34.86%	4103.5	+50.84%



https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-ofisov/#form5

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 26.03.2021)
Офисы (м <sup>2</sup> )	5 060 руб.	+ 1 240 руб. За м <sup>2</sup>	25 000 ... 2 159 310 руб. за объект

## Динамика средних цен

Даты	Офисы, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
05 мар. 2021	5060.25	+0.57%
04 мар. 2021	5031.6	+0.65%
21 фев. 2021	4998.93	+0.99%
20 фев. 2021	4949.23	+7.77%
05 фев. 2021	4564.78	+6.35%
30 янв. 2021	4274.8	+12.42%
15 янв. 2021	3743.9	+2.31%
31 дек. 2020	3657.3	+15.33%
18 дек. 2020	3096.5	+24.89%
04 дек. 2020	2325.7	-7.78%
20 ноя. 2020	2506.6	+8.08%
06 ноя. 2020	2304	-9.74%
23 окт. 2020	2528.4	-84.54%
10 окт. 2020	4665.8	+0%
09 окт. 2020	4665.8	-18.96%
25 сен. 2020	5550.3	+0%
24 сен. 2020	5550.3	+31.66%
11 сен. 2020	3792.8	+46.44%
28 авг. 2020	2031.4	-4.9%

Ин

### 8.3.2. Ретроспективная выборка объектов-аналогов и результаты анализа предложений, проведенный оценщиком.

Оценщик проанализировал интернет ресурсы для выявления предложений о продаже и аренде помещений свободного или торгового назначения<sup>4</sup> в месте расположения объекта оценки, актуальных на дату оценки г.

В т.ч. исключались предложения о продаже арендного бизнеса.

Результаты представлены в таблицах ниже.

#### Предложения об аренде

№ п/п	Адрес месторасположения	Назначение	Площадь помещений, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв.м./год	Источник
1	г. Москва, Керченская ул., 13с3	свободное назначение	200,00	350 000,00	21 000,00	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/_svobodnogo_naznacheniya_200_m_2100169547">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/_svobodnogo_naznacheniya_200_m_2100169547</a>
2	г. Москва, Севастопольский пр-т, 61к1	свободное назначение	430,00	850 000,00	23 720,93	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/_sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_430_m_990710248">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/_sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_430_m_990710248</a>
3	г. Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Симферопольский бул., 17к2	свободное назначение	250,00	500 000,00	24 000,00	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243674036/">https://www.cian.ru/rent/commercial/243674036/</a>
4	г. Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, ул. Каходка, 19С1	свободное назначение	200,00	250 000,00	15 000,00	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/251468577/">https://www.cian.ru/rent/commercial/251468577/</a>
5	г. Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Обручева, 55А	свободное назначение	150,00	270 000,00	21 600,00	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249677087/">https://www.cian.ru/rent/commercial/249677087/</a>

Информация о классе отделки по объектам-аналогам №№ 1-2 уточнялась Оценщиком в ходе устного опроса продавцов (представителей продавцов) соответствующих предложений, в ходе которого было установлено, что класс отделки объекта-аналога № 1 соответствует классу отделки "стандарт", а класс отделки объекта-аналога № 2 - "улучшенная".

#### Предложения о продаже

№ п/п	Адрес месторасположения	Назначение	Площадь помещений, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник

<sup>4</sup> Т.к. согласно экспликации помещения 5, комната 1 (торговый зал), относящаяся к объекту оценки имеет площадь 214,5 кв.м., что составляет 74,12% от общей площади помещения (289,4 кв.м.), можно признать основным назначением - торговое

1	г. Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Керченская ул., 13С3	свободное назначение	200,00	26 000 000,00	130 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/248551848/">https://www.cian.ru/sale/commercial/248551848/</a>
2	Южный административный округ, район Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново Северное микрорайон, 5 Г	свободное назначение	681,00	50 000 000,00	73 421,44	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7568661188154689808/">https://realty.yandex.ru/offer/7568661188154689808/</a>
3	г. Москва, Профсоюзная улица, 76	торговое	189,00	56 640 000,00	299 682,54	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7569505582289176911/">https://realty.yandex.ru/offer/7569505582289176911/</a>

#### **8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение**

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость за объекты недвижимости. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи, коммерческая привлекательность. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельных участков объекта.

##### Передаваемые имущественные права

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В рамках данного отчета подбирались идентичные аналоги по данному фактору, корректировка не вводится.

##### Условия финансирования

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта исследования в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. В рамках данного отчета подбирались идентичные аналоги по данному фактору, корректировка не вводится.

##### Поправка на дату предложения

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В рамках данного отчета подбирались идентичные аналоги по данному фактору, корректировка не вводится.

##### Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределляемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. В рамках данного отчета подбирались идентичные аналоги по данному фактору, корректировка не вводится.

##### Условия рынка

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи. Корректировка на торг связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» и комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Как правило в данном разделе учитывается скидка на у торговывание

##### Местоположение

Местоположение объекта оценки (расстояние от транспортных магистралей, экологические условия) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка.

К характеристикам местоположения относят:

- размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

#### Вид использования и (или) зонирование

Имеет место в случае, если категория земли объекта исследования отличается от категории и назначения объектов-аналогов. В рамках данного отчета подбирались идентичные аналоги по данному фактору, корректировка не вводится.

#### Физические характеристики.

Отделка, материал стен, этажность, этаж расположения оказывают существенное влияние на стоимость недвижимого имущества.

#### Поправка на масштаб (общую площадь)

Одним из основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости является размер объекта. Масштаб объекта оказывает определенное влияние на удельную стоимость квадратного метра оцениваемой площади. В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов коммерческой недвижимости стоимость 1 м<sup>2</sup>, как правило, уменьшается.

#### Инженерное оборудование

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости таблица экспертов, участвующих в опросе. При прочих равных условиях рыночная стоимость объектов недвижимости, обладающих всеми инженерными коммуникациями, выше.

#### Поправка на этаж/этажность

Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость коммерческой недвижимости. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями.

#### Экономические характеристики

Данный фактор подразумевает под собой уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов и прочее.

#### Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью (наличие движимого имущества)

Стоимость движимого имущества должна быть исключена из цены предложения аналога.

*Подробное описание размеров и источников вводимых корректировок приведено в разделе с расчетами стоимости.*

### **8.5. Выбор единицы сравнения.**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

*Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади недвижимого имущества. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.*

#### **8.6. Основные выводы по проведенному анализу**

- Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два кризисных периода 2009, 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.
- В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года.
- Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.
- При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.
- Следует помнить, что представленные ценовые аналитические данные представляют собой среднее значение по рынку, среди всех объектов (независимо от местоположения, наличия и вида права на объект, материала исполнения зданий и сооружений, класса отделки и технического состояния). Таким образом, стоимость конкретного объекта может отличаться от среднерыночных как в большую, так и в меньшую сторону, и в некоторых случаях довольно существенно.
- Представленный анализ рынка является актуальным и соответствующим рыночной ситуации на дату оценки. Все произошедшие события с момента опубликования используемых аналитических материалов являются несущественными для сегмента рынка объекта оценки и не оказывающими на него влияния.

## 9. Описание подходов к оценке подобных объектов

### 9.1. Описание методологии определения стоимости объекта оценки затратным подходом

Существует четыре метода определения затрат на воспроизведение на дату оценки: количественный метод, метод учета затрат по укрупненным видам работ, метод сравнительных единиц, метод объектов аналогов.

*Количественный метод.* Этот метод основывается на использовании сметной документации на строительство исследуемого объекта в ценах на дату экспертизы. Составление объектной сметы работы достаточно трудоемкая. Поэтому при отсутствии сметной документации у заказчика, оценщики, как правило, используют другие методы перечисленные выше.

*Метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ.* Этот метод представляет собой модификацию количественного метода, но менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. Некоторое снижение точности расчетов компенсируются их оперативностью, а возможная погрешность почти всегда вписывается в диапазон обоснованных рыночных колебаний рыночной стоимости недвижимости.

Основным источником информации для этого метода являются укрупненные сметные нормы по отдельным видам строительных работ и подотраслям строительства. Эти нормы были рассчитаны в сметных ценах 1969 г. и требуют индексации на дату оценки.

*Метод сравнительной единицы.* В данном методе единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности исследуемого здания (1м<sup>2</sup> общей площади жилых зданий, 1м<sup>3</sup> емкости складских помещений и т.д.). Для его применения необходим паспорт, составленный бюро технической инвентаризации, в котором дается перечень конструктивных элементов, их удельный вес от стоимости всего здания, подробное описание физического состояния элементов здания. В случае расхождения материала конструктивных элементов применяются корректирующие коэффициенты, позволяющие повысить точность расчетов.

*Метод объектов аналогов.* Этот метод основан на определении стоимости исследуемого объекта по стоимости объекта аналога. При этом осуществляется необходимая корректировка по конструктивным различиям. Очень важно получить достоверную информацию о сметной стоимости и конструктивных характеристиках, как объекта оценки, так и объекта аналога.

### 9.2. Описание методологии определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами подобного имущества, по которым есть информация о недавних продажах на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели и типичные продавцы, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше,

чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left( P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где **V** – стоимость объекта оценки;

**P<sub>i</sub>** – цена i-го аналога;

**ΔP<sub>ij</sub>** – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;

**w<sub>i</sub>** – весовой коэффициент i-го аналога;

**n** – количество объектов-аналогов;

**k** – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

\* спрос и предложение. (Цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы - «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются);

\* сбалансированность. (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводят к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);

\* замещение. (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);

\* внешние факторы. (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Цены продажи и предложения отражают различные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости в разной степени. Для определения относительной значимости этих факторов используют методы количественного и качественного анализа.

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дат продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;

2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;

3. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;

4. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта, оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;

2. сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;

3. расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;

4. проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по первой группе элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;

5. расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

Метод сравнения продаж применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме свежие и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости на рынке. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

### **9.3. Описание методологии определения стоимости объекта оценки доходным подходом**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду и не взысканных арендных платежей) на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому имущественному комплексу. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и

амortизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или предсказуемым (т.е. величина дохода постоянна или изменяется с постоянными темпами роста).

#### **9.4. Обоснование выбора используемых подходов и методов**

В виду того, что объектом оценки является встроенное помещение, использование затратного подхода невозможно, т.к. невозможно отдельно рассчитать затраты на строительство встроенного помещения. Ограничений для применения доходного и сравнительного подхода не выявлено.

## **10. Расчет стоимости объекта оценки**

### **10.1. Расчет стоимости сравнительным подходом**

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки».

Описание объектов-аналогов и правила их отбора представлено в разделе 8.3.2 настоящего Отчета.

#### **Расчет стоимости объекта оценки**

Окончательная рыночная стоимость оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{(n - 1)} \right), где$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение		г. Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Керченская ул., 13С3	Южный административный округ, район Чертаново Северное, микрорайон Северное Чертаново Северинский микрорайон, 5 Г	г. Москва, Профсоюзная улица, 76
Общая площадь помещений, кв.м.	289,4	200	681	189
Назначение	Торговое назначение	свободное назначение	свободное назначение	торговое
Стоймость, руб./кв.м.		130 000,00	73 421,44	299 682,54
Дата предложения		1 кв. 2021	1 кв. 2021	1 кв. 2021
<b>Поправка на различие в условиях финансовых расчетов</b>				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Поправка не применялась, так как для объекта оценки и объектов – аналогов предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки – расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи			
<b>Поправка на условия сделки</b>				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Поправка не применялась, так как сделки проводятся в рыночных условиях			
<b>Поправка на время продажи</b>				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Поправка не применялась, даты предложений совпадают с датой оценки			
<b>Поправка на стоимость реальной сделки</b>				
Поправка		-10,00%	-5,00%	-10,00%
Комментарий	Информация о готовности к торгу и размере торга уточнялась Оценщиком в ходе телефонного интервьюирования продавцов (представителей продавцов) предложений. <a href="https://statrealt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda">https://statrealt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda</a>			
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		117 000,00	69 750,37	269 714,29
<b>Поправка на месторасположение</b>				
Поправка		16,00%	16,00%	0,00%
Комментарий	Корректировка на местоположение по объектам-аналогам №№ 1, 2 вводится по минимальному значению интервала, т.к. данные аналоги расположены на красной линии вдоль улиц с меньшей транспортной активностью, в отличие от объекта оценки. <a href="https://statrealt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2383-na-krasnyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda">https://statrealt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2383-na-krasnyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda</a>			
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		135 720,00	80 910,43	269 714,29
<b>Поправка на передаваемое право</b>				

Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы			
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>135 720,00</b>	<b>80 910,43</b>	<b>269 714,29</b>
<b>Поправка на масштаб объекта</b>				
Поправка		-6,09%	15,66%	-6,99%
Комментарий	<a href="https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda</a>			
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>127 454,65</b>	<b>93 581,00</b>	<b>250 861,26</b>
<b>Поправка на этаж расположения</b>				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Корректировка на этажность не вводится, поскольку и объект оценки, и объект аналоги расположены в двухэтажных строениях, не имеющих средние этажи			
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>127 454,65</b>	<b>93 581,00</b>	<b>250 861,26</b>
<b>Поправка на тип помещения (класс здания)</b>				
Поправка		0,00%	0,00%	-30,00%
Комментарий	<a href="https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2377-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2377-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda</a>			
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>127 454,65</b>	<b>93 581,00</b>	<b>175 602,88</b>
<b>Поправка на материал стен здания</b>				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты находятся в нежилых зданиях капитального исполнения. Корректировка не требуется			
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>127 454,65</b>	<b>93 581,00</b>	<b>175 602,88</b>
<b>Поправка на наличие коммуникаций</b>				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы			
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>127 454,65</b>	<b>93 581,00</b>	<b>175 602,88</b>
<b>Поправка на состояние помещений</b>				
Поправка		6,00%	5,21%	-23,00%
Комментарий	<a href="https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2370-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2370-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda</a>			
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>135 101,93</b>	<b>98 456,57</b>	<b>135 214,22</b>
<i>Общая валовая коррекция по объекту</i>		<i>38,09%</i>	<i>41,87%</i>	<i>69,99%</i>

<i>Валовая коррекция по всем объектам</i>		<i>1,50</i>	<i>1,50</i>	<i>1,50</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,37</i>	<i>0,36</i>	<i>0,27</i>
<i>Средневзвешенное значение, руб./кв.м.</i>		<i>49 987,71</i>	<i>35 444,37</i>	<i>36 507,84</i>
<i>Стоимость объекта оценки (взвешенное значение), руб./кв.м.</i>				
<i>Стоимость объекта оценки, руб.</i>				

*Примечание: описание источников вводимых корректировок приведено в расчетной таблице. Скриншоты представлены в Приложениях.*

*Расчет коэффициента вариации для определения однородности выборки аналогов и скорректированных стоимостей.*

Коэффициент вариации на практике используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Если данный показатель не превышает 0,333, или 33,3%, вариация признака считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина – нетипичной, поэтому ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности. Нижним пределом коэффициента вариации считается ноль, верхнего предела не существует. Однако вместе с увеличением вариации признака увеличивается и его значения.

$$V=\sigma/X_{cp}, \text{ где}$$

$\sigma$  - среднее квадратическое отклонение,

$X_{cp}$  – средняя арифметическая вариационного ряда.

Коэффициент вариации для скорректированных стоимостей объектов-аналогов составляет 12,19 %, что говорит об однородности и, соответственно, о достоверности расчетов.

*Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет руб.*

## **10.2. Расчет стоимости доходным подходом**

В виду того, что для извлечения дохода из объекта оценки не требуется вложений, т.е. доход имеет постоянную величину во времени, расчет стоимости будет производится доходным подходом с помощью метода капитализации.

Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки и правила их отбора приведены в разделе 8.3.2 настоящего Отчета.

### **Расчет стоимости арендной ставки**

Окончательная рыночная стоимость оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{(n - 1)} \right), где$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение		г. Москва, Керченская ул., 13с3	г. Москва, Севастопольский пр-т, 61к1	г. Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Симферопольский бул., 17к2	г. Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, ул. Каховка, 19С1	г. Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Обручева, 55А
Общая площадь помещений, кв.м.	289,4	200	430	250	200	150
Назначение	Торговое назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Цена предложения, руб./кв.м./год		21 000,00	23 720,93	24 000,00	15 000,00	21 600,00
Дата предложения		1 кв. 2021	1 кв. 2021	1 кв. 2021	1 кв. 2021	1 кв. 2021
<b>Поправка на различие в условиях финансовых расчетов</b>						
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Поправка не применялась, так как для объекта оценки и объектов – аналогов предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки – расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи					
<b>Поправка на условия сделки</b>						
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Поправка не применялась, так как сделки проводятся в рыночных условиях					
<b>Поправка на время продажи</b>						
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Поправка не применялась, даты предложений совпадают с датой оценки					
<b>Поправка на стоимость реальной сделки</b>						
Поправка		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-3,00%	-4,00%
Комментарий	Информация о готовности к торгу и размере торга уточнялась Оценщиком в ходе телефонного интервьюирования продавцов (представителей продавцов) предложений. <a href="https://statreit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda">https://statreit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda</a>					
Скорректированная стоимость руб./кв.м./год		20 160,00	22 772,09	23 040,00	14 550,00	20 736,00
<b>Поправка на месторасположение</b>						
Поправка		16,00%	0,00%	0,00%	16,00%	0,00%
Комментарий	Корректировка на местоположение по объектам-аналогам №№ 1,4 вводится по минимальному значению интервала, т.к. данные аналоги расположены на красной линии вдоль улиц с меньшей транспортной активностью. <a href="https://statreit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2383-na-krasnyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda">https://statreit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2383-na-krasnyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda</a>					

<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</b>		<b>23 385,60</b>	<b>22 772,09</b>	<b>23 040,00</b>	<b>16 878,00</b>	<b>20 736,00</b>
<b>Поправка на передаваемое право</b>						
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Объекты сопоставимы				
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</b>		<b>23 385,60</b>	<b>22 772,09</b>	<b>23 040,00</b>	<b>16 878,00</b>	<b>20 736,00</b>
<b>Поправка на масштаб объекта</b>						
Поправка		-6,09%	6,96%	-2,46%	-6,09%	-10,57%
Комментарий	<a href="https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoye-nevdizhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoye-nevdizhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda</a>					
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</b>		<b>21 961,42</b>	<b>24 357,03</b>	<b>22 473,22</b>	<b>15 850,13</b>	<b>18 544,20</b>
<b>Поправка на этаж расположения</b>						
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Корректировка на этажность не вводится, поскольку и объект оценки, и объект аналоги расположены в двухэтажных строениях, не имеющих средние этажи					
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</b>		<b>21 961,42</b>	<b>24 357,03</b>	<b>22 473,22</b>	<b>15 850,13</b>	<b>18 544,20</b>
<b>Поправка на тип помещения</b>						
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы					
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</b>		<b>21 961,42</b>	<b>24 357,03</b>	<b>22 473,22</b>	<b>15 850,13</b>	<b>18 544,20</b>
<b>Поправка на материал стен здания</b>						
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты находятся в нежилых зданиях капитального исполнения. Корректировка не требуется					
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</b>		<b>21 961,42</b>	<b>24 357,03</b>	<b>22 473,22</b>	<b>15 850,13</b>	<b>18 544,20</b>
<b>Поправка на наличие коммуникаций</b>						
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы					

<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</b>		<b>21 961,42</b>	<b>24 357,03</b>	<b>22 473,22</b>	<b>15 850,13</b>	<b>18 544,20</b>
<b>Поправка на состояние помещений</b>						
<b>Поправка</b>		<b>6,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>17,78%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,00%</b>
<b>Комментарий</b>	<a href="https://statrie.lt/statistika-trynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2370-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-odelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda">https://statrie.lt/statistika-trynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2370-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-odelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda</a>					
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</b>		<b>23 279,11</b>	<b>24 357,03</b>	<b>26 468,96</b>	<b>16 801,14</b>	<b>19 656,85</b>
<b>Поправка на износ отделки помещений</b>						
<b>Поправка</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>33,00%</b>
<b>Комментарий</b>	<a href="https://statrie.lt/statistika-trynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2375-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2021-goda">https://statrie.lt/statistika-trynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2375-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2021-goda</a>					
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</b>		<b>23 279,11</b>	<b>24 357,03</b>	<b>26 468,96</b>	<b>16 801,14</b>	<b>26 143,61</b>
<b>Общая валовая коррекция по объекту</b>		<b>32,09%</b>	<b>10,96%</b>	<b>24,24%</b>	<b>31,09%</b>	<b>20,57%</b>
<b>Валовая коррекция по всем объектам</b>		<b>1,19</b>	<b>1,19</b>	<b>1,19</b>	<b>1,19</b>	<b>1,19</b>
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,18</b>	<b>0,23</b>	<b>0,20</b>	<b>0,18</b>	<b>0,21</b>
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв.м./год</b>		<b>4 190,24</b>	<b>5 602,12</b>	<b>5 293,79</b>	<b>3 024,21</b>	<b>5 490,16</b>
<b>Стоймость объекта оценки (взвешенное значение), руб./кв.м./год</b>						
<b>Стоймость объекта оценки, руб./год (округленно)</b>						

Примечание: описание источников вводимых корректировок приведено в расчетной таблице. Скриншоты представлены в Приложениях.

Все предложения не содержат в себе земельную компоненту. Все платежи в арендные ставки включены.

*Расчет коэффициента вариации для определения однородности выборки аналогов и скорректированных стоимостей.*

Коэффициент вариации на практике используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Если данный показатель не превышает 0,333, или 33,3%, вариация признака считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина – нетипичной, поэтому ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности. Нижним пределом коэффициента вариации считается ноль, верхнего предела не существует. Однако вместе с увеличением вариации признака увеличивается и его значения.

$$V = \sigma / X_{ср}, \text{ где}$$

$\sigma$  - среднее квадратическое отклонение,

$X_{ср}$  – средняя арифметическая вариационного ряда.

Коэффициент вариации для скорректированных стоимостей объектов-аналогов составляет 15,62 %, что говорит об однородности и, соответственно, о достоверности расчетов.

**Расчет стоимости объекта оценки**

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Примечание
1	Арендная плата за оцениваемые помещения, руб.за 1 кв.м. в год		Расчеты оценщика
2	Площадь, предназначенная для сдачи в аренду, кв.м.		Данные Заказчика
3	Потенциальный валовый доход, руб./год		стр. 1*стр. 2
4	Уровень потерь от недоиспользования и недосбора арендной платы, %		<a href="https://statriel.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2374-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2021-goda">https://statriel.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2374-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2021-goda</a>
5	Потери от недоиспользования и недосбора арендной платы, руб.		стр. 3*стр. 4
6	Действительный валовый доход, руб.		стр. 3-стр. 5
7	Уровень операционных расходов, %		<a href="https://statriel.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2372-operatsionnye-rashody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2021-goda">https://statriel.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2372-operatsionnye-rashody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2021-goda</a>
8	Операционные расходы, руб.		стр. 2*стр. 7
9	Чистый операционный доход, руб.		стр. 7-стр. 8
10	Ставка капитализации		<a href="https://statriel.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda">https://statriel.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda</a>
11	Стоимость объекта, руб., округленно		стр. 9/стр. 10

*Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет руб.*

## 11. Согласование результатов определения стоимости объекта оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из методов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости. Окончательное значение итоговой оценки округляется с требуемой точностью.

В соответствии с п. 25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Заключении 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 экспертом диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

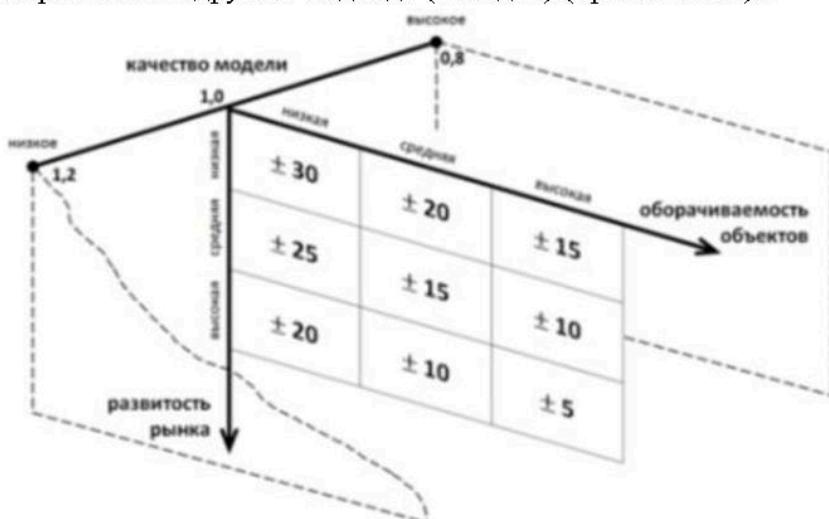


Рисунок 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости

### Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	Сравнительный	Затратный	Доходный
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	большая зависимость от спроса и экономической ситуации	-	специфика не выявлена
Качество модели	1,0	-	1,0

**Анализ диапазонов стоимости**

Параметр	Подход к оценке		
	Сравнительный	Затратный	Доходный
Результат расчета, руб. с НДС		-	
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %		15,00	
Показатель качества модели, ед.	1,0	-	1,0
Диапазон стоимости, ± %	15,00%	-	15,00%
Нижняя граница диапазона стоимости (Cmin), руб.		-	
Верхняя граница диапазона стоимости (Cmax), руб.		-	
Существенность отличий	Отличия несущественны, результаты одного подхода находятся в границах диапазона стоимости другого подхода		
Анализ и установление причин расхождений		-	

**Итоговое согласование результатов оценки**

Подход	Сравнительный	Затратный	Доходный
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках каждого из подходов, руб. с НДС		-	
Показатель качества модели ( $k_i$ )	1,0	-	1,0
Весовой коэффициент $\rho_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}$	0,500	-	0,500
Итоговая величина рыночной стоимости (округление до десятков тысяч), руб. с НДС			
Границы интервала итоговой величины рыночной стоимости, руб.			

## 12. Заключение

Оценщик ООО ОПК «Независимость» произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, а именно: нежилое помещение, общей площадью 289,4 кв.м., кадастровый номер , расположеннное по адресу: , а именно 1 этаж - помещение 1; этаж 2 - помещение 1; помещение 5.

Характеристики объекта оценки приведены в отчете № 403/03/21. Отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

На дату проведения оценки, года, была определена рыночная стоимость объекта оценки, которая составляет:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно до тысячи)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
1	нежилое помещение, общей площадью 289,4 кв.м., кадастровый номер , расположеннное по адресу: , а именно 1 этаж - помещение 1; этаж 2 - помещение 1; помещение 5		

Генеральный директор ООО ОПК  
«Независимость»

Г.В. Горев

Оценщик

---

### **13.Список используемой литературы**

1. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. - 2-е издание. - М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998.
2. Болдырев, Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997г.
3. Волочкив Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: 1996.
4. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СпбГУЭФ, 1998.
5. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб.: РОСТРОПРЕСС, 1997.
6. Елисеев В. М. Классификация видов стоимости. // Вопросы оценки №1, 1998.
7. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
8. Научно-практический журнал «Московский оценщик».
9. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
10. Оценка объектов недвижимости под ред. В.В.Григорьева, Инфра-М Москва, 1997г.
11. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
12. Таракевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
13. Технология работы с недвижимостью. Операции с объектами недвижимости (преимущественно в Москве) - ИД. Городская собственность, 1998-99.
14. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995.
15. Харисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: Мособлупрополиграфиздат, 1994
16. Шарп., Александр, Бейли. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 1997 г.
17. Экономика и управление недвижимостью: Учебник/ под ред. Градового П.Г. - М, 1999
18. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
19. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008.
20. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- 21.** Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 2007