

революции, ни резко повысить производительность труда, хотя разговоров о том и другом было немало. А теперь сделать это гораздо сложнее. «Нам доступны далеко не все технологии, санкции действуют и отражаются на техническом уровне производства», – пояснил Игорь Николаев. Экономика, находящаяся под столь жесткими санкциями, как наша, решает задачи выживания, а не осуществления технологического рывка. Важно, чтобы производство вообще работало и выпускало продукцию, пусть и более примитивную, вроде автомобилей без подушек безопасности, ABS и т. д. К сожалению, международный опыт подтверждает тезис о малой вероятности успешных модернизаций в подсанкционных странах. Есть два государства, которые несколько десятилетий живут под западными рестрикциями, – это Иран и Северная Корея. Обе страны избежали экономического коллапса, наладили кое-какие международные связи, создали хозяйственные системы, обеспечивающие работу жизненно важных отраслей. Однако ни одна из них не построила передовой промышленности или техносферы. Живут, но серо и бедно. В нефтеносном Иране ВВП на душу населения в 2022 году, по данным ООН, составил около \$4,5 тыс., а в КНДР – всего \$590. Для сравнения: в России этот показатель равнялся \$15,48 тыс. Вряд ли нам стоит стремиться к уровню Тегерана и Пхеньяна.

Рост зарплат в РФ подошел к своему пределу, отмечает Сергей Хестанов. Даже в ситуации жесткой конкуренции за работников. При подорожавших кредитах и снижающейся марже работодатели больше не в силах увеличивать фонды оплаты труда. Увы, это еще один аргумент в пользу возможной примитивизации производств, а не их технологизации.

Маховик инфляции

Высокую инфляцию (по данным на декабрь она составила 9,5%) эксперты называют одной из главных неудач российских экономических властей в 2024 году и одним из главных вызовов 2025-го. «Курс рубля, инфляция, инвестиции» – так определил три ключевые проблемы нашей экономики директор Института народнохозяйственного прогнозирования Александр Широв. Согласно прогнозу Минэкономразвития, индекс цен при базовом сценарии должен составить 4,5%, а при консервативном – 3,7%. Консенсусный прогноз, дававшийся в конце прошлого года, – 5,5%. Еще в декабре Центробанк в своем бюллетене под названием «Динамика потребительских цен» заверил, что жесткая денежно-кредитная политика формирует предпосылки «для возобновления процесса дезинфляции и возвращения инфляции к цели», и это несмотря на «пока сохраняющийся повышенный текущий рост цен и высокий внутренний спрос». К сожалению, регулятор не пояснил, какие именно предпосылки для снижения инфляции он видит.

Чуть ранее глава ЦБ Эльвира Набиуллина в качестве дезинфляционных факторов называла «более быстрое охлаждение спроса», а также «большее увеличение потенциала экономики и производительности труда». С первым все более или менее ясно, со вторым – не очень. Зато перечень проинфляционных факторов, толкающих потребительские цены вверх, вполне конкретен и довольно велик. Прежде всего это налоги и тарифы, которые повышаются по схеме «инфляция плюс». Так, единый коммунальный платеж с 1 июля 2025-го увеличится в среднем на 11,9%, диапазон роста тарифов в зависимости от региона составит от 8,6% до 21,1%. Для сравнения: в прошлом году июльское повышение составило 9,8%, и именно с июля особенно остро проявилась проблема инфляции, в частности, ключевая ставка была поднята с 16% до 18%. Как отметил ведущий эксперт института «Центр развития» НИУ ВШЭ Игорь Сафонов, подорожание жилищно-коммунальных услуг в 2024 году добавило 1,1 п. п. к итоговому значению индекса цен. С 1 января утилизационный сбор повысился на 10–20%; тарифы на грузовые железнодорожные перевозки на 2025 год были проиндексированы на 13,8% еще 1 декабря 2024-го. Госдума во втором и третьем чтениях приняла закон об увеличении до 40% ставки налога на прибыль для субъектов, осуществляющих транспортировку нефти по магистральным трубопроводам. Де-факто речь идет о компании «Транснефть». Данный налог будет увеличен на период с 2025 по 2030 год. Это, скорее всего,

отразится на цене топлива, а оно «сидит» в цене практически любого товара. В этих условиях, чтобы прийти к целевому индексу 4%, нужно, чтобы цены на все остальные товары и услуги росли значительно меньше, говорит Игорь Сафонов. Но это значит, что наиболее эффективные рыночные компании будут испытывать большее давление со стороны государства. А у них и так нет ни льготных программ финансирования, ни субсидий. Еще один новогодний подарок от кабмина: 31 декабря правительство объявило о повышении пошлин на ряд товаров из недружественных стран. В пресс-релизе говорится, что номенклатура товаров «отобрана с учетом возможностей российских компаний по замещению импорта продукции» из недружественных стран. Скоро увидим.

Выводы.

Несмотря на тревожные сигналы, Игорь Сафонов полагает, что инфляция в 2025 году составит умеренные 5,7%. Месяц от месяца она будет замедляться и к середине года снизится в 2–2,5 раза от текущего показателя. Скажутся жесткая денежно-кредитная политика и количественные ограничения по кредитованию. Будут также работать меры правительства по расшивке узких мест в производстве. Главным драйвером инфляции, как и в прошлом году, станут продовольственные товары – эта ситуация сохранится как минимум до нового урожая; на втором месте будут платные услуги населению. Одним из условий инфляции ниже 6% эксперт называет стабилизацию курса рубля до 95–100 руб. за один доллар США. Если так, то курсовые колебания последних месяцев не окажут заметного влияния на стоимость импорта. Однако большинство собеседников «Профиля» не верят ни в доллар менее ста рублей, ни в инфляцию на уровне 5–6%. Радикально изменить ситуацию с ростом цен может только увеличение предложения в секторе товаров и услуг, говорит Александр Широков. Следовательно, главная задача – стимулирование производств конкретно в этих направлениях. Правда, частные инвестиции, скорее всего, пойдут на спад, поэтому ждать помощи можно только со стороны государства. Игорь Николаев из ИЭ РАН полагает, что индекс цен по итогам 2025 года будет находиться в диапазоне от 10% до 20% – скорее всего, ближе к 15%. Целевой показатель Центробанка 4% экономист считает «уже недостижимым»: государственные расходы по-прежнему остаются на высоком уровне, а внешняя конъюнктура не слишком благоприятная, в частности, цены на нефть оказались ниже ожидаемых. Доллар «до ста рублей» также навсегда останется в прошлом, как когда-то доллар «по тридцать» или «по шестьдесят». Среднегодовой курс, прогнозирует эксперт, составит 110–115 руб. за \$1. Еще более мрачно оценивает перспективы российской валюты Сергей Хестанов, по словам которого, рубль к концу 2025-го может ослабнуть до 120 руб. за \$1. «У рубля богатые традиции девальвации», – напоминает он. Согласно же прогнозу Минэкономразвития, курс доллара США в наступившем году должен колебаться в пределах 95,2–96,5 руб. за \$1. Наконец, динамика отечественного ВВП. В Минэкономразвития ожидают, что рост в этом году составит 1,7–2,5%. Немного в сравнении с нынешними 4%, но некоторые экономисты опасаются, что и эти цели окажутся недостижимыми. По мнению Александра Широкова, успехом можно считать рост ВВП в пределах 1,5–2%. Эксперты ЦМАКП вообще полагают, что российская экономика вошла в фазу стагнации. «Без учета секторов со значимым присутствием производств ОПК «околостагнация» идет уже с середины 2023 года», – поясняется в Telegram-канале Центра. Такой вывод сделан на основе данных Росстата о динамике промпроизводства за вычетом «отдельных отраслей», которые как раз и можно отнести к оборонным. По версии Игоря Николаева, рост нашего ВВП в наступившем году будет немногим выше 0%, и данные показатели мы сможем наблюдать уже в первом квартале. Скажется эффект высокой базы, ведь в первом квартале 2024-го рост достигал 5,4%. Впрочем, ситуация может развиваться и по иному сценарию: та часть нашего производства, что «сидит» на бюджете, продолжит рост, а это, в свою очередь, будет создавать мультипликативные

эффекты и стимулировать рост производств как в смежных отраслях, так и в экономике в целом.

По данным <https://crimea.ria.ru/20230410/zvezdnyy-chas-nelikvida-chto-s-rynkom-nedvizhimosti-v-krymu-1128077998.html>

В Крыму спрос на недвижимость "подогрет", в том числе и благодаря жилищным сертификатам для жителей Херсонской области, в отдельных районах цены выросли на 50%. Об этом в комментарии РИА Новости Крым сообщила специалист по недвижимости и инвестиционным технологиям Надежда Буйлова. "Спрос, который есть, "подогрет" херсонскими сертификатами. Недвижимость, которая находится в ценовой категории сертификатов, пользуется спросом, и она значительно выросла в цене, на 20% -30%, а где-то, особенно в селах, и на 50%. Так, за дома в сельской местности, которые стоили 600 тысяч рублей, сейчас просят по несколько миллионов", - говорит эксперт. По словам Буйловой, в цене подросла именно недорогая недвижимость, которая раньше была не очень востребована, а сейчас нарасхват: "настал звездный час крымской недвижимости, которая раньше не продавалась". "Сейчас в Крыму рынок жилья делают где-то на 80% "херсонские" сертификаты, еще примерно 20% - это ипотеки и меньше одного процента – это наличка, ее очень мало", - обозначила специалист, уточнив, что в процентном соотношении военных ипотек в настоящее время несколько больше, чем обычных. "Спрос на крымскую недвижимость есть, он хороший, но именно за счет сертификатов и военных ипотек", - уточнила Буйлова.

По данным <https://ngs.ru/text/realty/2022/11/19/71828873/>

«Ориентируйтесь на сводки с фронта»

Всё сейчас зависит от ситуации с Украиной: пока будут длиться военные действия, цены в Крыму будут снижаться. Но как только политическая ситуация изменится, то цены могут отыграть назад в любой момент.

С ней солидарны и другие специалисты крымского рынка недвижимости.

— Ориентируйтесь на сводки с фронта, — советует Николай Кравченко из ялтинского центра недвижимости. — Большинство продавцов и покупателей далеки от военной науки и судят очень просто: если военные действия приближаются к границам Крыма, то спрос на недвижимость падает, она дешевеет. И наоборот: как только будет ясно, что победа близка, цены в Крыму пойдут вверх. Уверенность в завтрашнем дне и безопасности близких — сейчас самый главный фактор влияния на цены.

Ставки аренды торговых объектов значительно варьируются в зависимости от типа объекта, специализации, местоположения, площади и пр. факторов.

По ценовой категории торговые объекты можно разделить на следующие типы: стационарные торговые объекты, торговые автоматы, сезонные развалы, киоски/ларьки/палатки, павильоны/кафе, помещения в подуличных переходах. При этом стоит отметить, что все эти объекты стоит разграничить внутри группы по специализации объекта (продукты, цветы, билеты, печать, пр.). Павильоны, кафе выделяются в отдельную категорию по принципу наличия торгового зала, т. е. покупатель может войти в торговый объект (в отличие от киосков, ларьков, палаток). Важнейшим ценообразующим фактором является местоположение объекта. Удобство расположения напрямую влияет на оборот точки, а следовательно, определяет и ставку аренды. Торговые объекты, расположенные на набережной или недалеко от морского побережья в Крыму являются самыми привлекательными для арендатора, а следовательно, и ставки аренды в таких объектах высокие. Самые же высокие ставки аренды наблюдаются на улицах, представляющих историческую ценность, и улицах с большим пешеходным трафиком. Основные торговые улицы отличаются высокой проходимостью. Пешеходный трафик им обеспечивает близость к достопримечательностям, гостиницам, театрам, музеям и

железнодорожным вокзалам и морскому побережью. Ставка аренды объектов одного типа зачастую варьируется в несколько раз в зависимости от местоположения. Даже в одном месте ставка аренды может отличаться более чем в два раза.

Далее по стоимости идут торговые объекты в парках-заповедниках.

В целом рынок аренды торговых объектов можно назвать неоднородным. Ставки аренды сходных по типу и специализации объектов отличаются в несколько раз. Основными ценообразующими факторами выступают тип объекта, специализация, местоположение, площадь. Особую ценность для арендатора представляют объекты, расположенные на улицах, с большим пешеходным трафиком, рядом с морем и пляжами. Ставка на такие объекты в 4 – 5 раз превосходит ставку на аналогичные типы объектов, расположенные в местах со средним и низким пешеходным трафиком.

Краткая характеристика стоимости аренды сопоставимой недвижимости в Крыму проводилась по данным периодических изданий и по данным интервью агентств недвижимости. Собранные данные отображают текущую ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости.

Примечание: по данным маркетингового исследования оценщиком не было выявлено ни одного сопоставимого торгово-коммерческого объекта на территории Большого каньона. Поэтому оценщик принял решение расширить географию поиска и проанализировать ситуацию на рынке сопоставимого недвижимого имущества на территории всей Республики Крым.

Объектами оценки в настоящем Отчете выступают некапитальные торговые объекты в виде деревянных навесов и павильонов (без инженерных коммуникаций). Такой сегмент представлен как отдельными площадками под установку палаток, тентов и т.д. по желанию арендатора, так и готовыми местами с установленными торговыми объектами. Площадь подобных объектов не большая. Такие точки в основном ориентированы на туристический поток клиентов и имеют сезонный характер работы.

Наиболее типичные предложения о сдаче в аренду торговых объектов коммерческого назначения сезонного характера сведены Оценщиком в следующую таблицу.

Наименование объекта	Источник информации и местоположение объекта-аналога	Площадь	Сумма аренды	Ставка аренды за 1 кв.м. в месяц без НДС
Аналог №1 Сдам помещение свободного назначения под любой вид коммерческой деятельности площадью 24 м² В районе санатория "Южнобережный" рядом стадион Ай Петри, спуск к морю на пляж Лягушка. Первый этаж 4х этажного дома. Место очень проходное ! Отели и мини гостиницы расположены впритык к помещению.	https://www.avito.ru/alu_pka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_24_m5153779513?context=H4sIAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IIZWZEJnSmpJbGNsSjV5bkMiO32cP-pTJgAAAA Республика Крым, г.о. Ялта, Алушка, ул.	10 кв.м.	15000 руб. в месяц	1500 руб.

Можно под офис или магазин,кофейню , парикмахерскую ,аптеку. Очень живой район ! Отличная проходимость. Дата публикации 23 марта 2025 года	Ленина, 64Ж			
Аналог №2 Современное четырёхэтажное здание расположено в центре Алушты на ул. Ленина с большим пешеходным трафиком. Аренда торговых площадей от 5 кв.м. до 120м в ТЦ Меркурий на 1 и 2 этаже. На первом этаже работает супермаркет. Аренда 1000р м2 (2-3 этаж) Аренда первого этажа от 1500р м2 Дата публикации 14 марта 2025 года	https://www.avito.ru/alushta/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovyh_ploschadey_ot_5_do_120_m2_2115102470 Республика Крым, Алушта, ул. Ленина, 24	5 кв.м.		1500 руб.
Аналог №3 Торговые площади от 1 до 600 м2 в Гурзуфе на месте бывшего рынка "Старт" для сезонной торговли (май - октябрь) Под любые категории продовольственных и непродовольственных товаров Дата публикации 26 марта 2025 года	https://www.avito.ru/yalta/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_ploschadi_pod_sezonnuuyu_torgovlyu_1_600_m_7257608504 Республика Крым, г.о. Ялта, пгт. Гурзуф, Ленинградская ул., 18	10 кв.м.		1000 руб.
Аналог №4 Сдаются торговые места на рыночной площади на период курортного сезона Дата публикации 09 марта 2025 года	https://www.avito.ru/feodosiya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_95_m_21_m_17_m_8.5_m_4074315682 Республика Крым, г.о. Феодосия, с. Береговое, Приморская ул., 17	8,5 кв.м.		1500 руб.
Аналог № 5 Сдается торговая точка на курортный сезон. Дата публикации 09 марта 2025 года	https://www.avito.ru/sudak/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_27_m_4762970915 г.Судак ул.Набережная 17	27 кв.м.	20 000 руб.	741 руб.

Аналог № 6 Торговое помещение 30м2 на территории центрального рынка. После капитального ремонта. Расположено рядом со входом в мясной павильон. Панорамные окна, камеры видео наблюдения, пожарная охрана, кондиционер, интернет. Два входа. Дата публикации 05 марта 2025 года	https://www.avito.ru/feodosiya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4866027849 Республика Крым, Феодосия, ул. Нахимова, 2	30 кв.м.	30 000 руб.	1000 руб.
Аналог № 7 Торговые ряды на летний сезон. Очень большая проходимость. Дата публикации 07 марта 2025 года	https://www.avito.ru/sudak/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4437926379 Республика Крым, Судак, Кипарисовая аллея, 1	10 кв.м.		1000 руб.

Скриншоты см. в Приложении к данному отчету.

1. Рынок аренды подобной коммерческой недвижимости малой площади по сравнению с другими видами коммерческой недвижимости является малоразвитым и вышеприведенные данные позволяют получить ценовой ориентир ставок арендной платы за подобное имущество.
2. Диапазон цен предложений ставок арендной платы для подобного рассматриваемому имуществу по данным маркетингового исследования колеблется в пределах от 300-1125 до 1500-3333 руб. за 1 кв.м. в сезонные месяцы. По данным опроса потенциальных арендодателей они согласны на торг при фактическом заключении договора аренды.

Резюме : учитывая все вышеуказанное , для дальнейших расчетов принимаются аналоги № 4,6,8,12 которые наиболее полно сопоставимы с объектом оценки. На момент проведения оценки ситуация на рынке недвижимости крайне неопределенная, прогнозы специалистов по недвижимости крайне противоречивы и расплывчаты. Поэтому, при определении рыночной стоимости арендной платы, необходимо учитывать все вышеуказанные данные, которые отражают реальную ситуацию на рынке недвижимости Республики Крым.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов (п.11г ФСО №7)

Основными ценообразующими факторами для оцениваемого имущества являются:

Тип недвижимости	Основные факторы, влияющие на стоимость объектов
Коммерческая недвижимость	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав Условия финансирования Условия продажи (аренды) Условия рынка Вид использования

Местоположение объекта
Физические характеристики
Экономические характеристики
Наличие движимого имущества, не связанного с
недвижимостью

Проведенный анализ объекта оценки, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относится объект оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога. Использование других единиц сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки (аренда) определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки.

Условия продажи (аренды). Цены сделок (аренда) для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Условия рынка. Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Вид использования. Деление на функциональное назначение объекта недвижимости, в данном случае возможность использования надземных поверхностей малой площади для ведения определенного вида деятельности.

Местоположение объекта. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик.

Физические характеристики. Физическими характеристиками объекта обладает земельный участок и улучшения. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. Экономические характеристики объекта, которые оказывают влияние на доходность объекта. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Нередко в цену аренды права пользования объектом-аналогом включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы. (п.11д ФСО №7).

Объект недвижимости можно отнести к сегменту сезонной коммерческо-торговой недвижимости. В Крыму рынок аренды подобного рода объектов достаточно развит.

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Определение понятий, используемая терминология:

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с действующими ФСО. К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте. Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с настоящим ТЗ.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

Юридическая подоснова проведения оценки арендной платы

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон). Ниже приводятся комментарии, по каким основаниям оценка рыночной арендной платы относится к оценочной деятельности, а рыночная арендная плата может являться результатом оценки.

Международные стандарты оценки

Недвижимое имущество представляет собой имущественное (вещное) право (интерес) в недвижимости. Это право обычно оформляется в виде официального документа, такого, как документ о передаче правового титула или договор аренды. Поэтому имущество — юридическое понятие, отличное от понятия недвижимости, которое относится к физическому активу. Недвижимое имущество распространяется на все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимость же охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие как строения и улучшения на нем.

Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют пакетом прав. В него могут входить право пользования, владения, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования, или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пакета и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

Договора аренды — это оформленные контрактом соглашения, которые создают другие вещно-правовые интересы в недвижимом имуществе. При аренде арендодатель сохраняет интерес (право) собственности, с передачей или дарением арендатору права пользования и владения. Интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, известный в некоторых странах как право владения на условиях аренды, представляет собой право пользования и владения на определенный период при определенных условиях.

Субаренда создается, когда съемщик или арендатор в предыдущей аренде передает третьей стороне, субарендатору, интерес (право), которым обладает съемщик или арендатор, т.е. право пользования и владения имуществом.

В международных стандартах оценки (МСО 2005) понятия «рыночной стоимости аренды (арендной стоимости)» нет. Однако, МСО дают определение «рыночной арендной платы», в целом аналогичное определению рыночной стоимости, с заменой слов «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» на, соответственно, «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор».

Европейские стандарты оценки

Рыночная стоимость аренды (Market Rental Value). Определение рыночной стоимости аренды принимает ту же форму, что и определение для рыночной стоимости, но при этом слова «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» заменяются соответственно словами «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор». Излагаются также условия аренды, которые приняты для цели оценки.

Стандарты RICS (Королевского общества оценщиков Великобритании)

Стоимость аренды на открытом рынке (Open Market Rental Value, OMRV) — это мнение о наилучшей арендной плате, за которую новая сдача в аренду интереса в собственности была бы совершена на дату оценки при допущении, что:

- арендодатель готов сдать собственность в аренду;
- перед датой оценки был достаточный период (учитывающий характер собственности и состояние рынка) для должным образом организованного маркетинга интереса в собственности, для соглашения относительно арендной платы и других условий договора аренды и для завершения сделки об аренде;
- состояние рынка, уровень цен и другие обстоятельства были на любую более раннюю допускаемую дату заключения договора об аренде теми же, что и на дату оценки;
- не принимается во внимание какое-либо дополнительное предложение цены возможным арендатором с особым интересом;
- установленный срок и установленные основные условия, относящиеся или допускаемые как относящиеся к аренде и другие условия, не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды этого типа и данного класса собственности.
- арендатору не предоставляются льготы, и любой период бесплатного пользования возможен только в отношении времени, которое понадобилось бы вселяющемуся арендатору для подготовки объекта собственности к использованию;
- обе стороны в сделке действовали компетентно, расчетливо и без принуждения.

Данное определение применяется для оценки арендной платы за собственность. При этом рассматривается не продление существующей аренды, а организация нового договора аренды. В остальном комментарий аналогичен Стоимости на открытом рынке, с заменой слова «продажа» на слово «аренда».

Выводы

В зарубежных стандартах оценки понятие рыночной арендной платы существует, однако трактуется по-разному. МСО относит рыночную арендную плату к категории рыночной стоимости аренды, ЕСО связывает рыночную арендную плату с условиями, на которых заключается договор аренды, в то время как RICS вообще относят рыночную арендную плату к категории объективных свойств недвижимого имущества, выделив ее фактически в отдельный вид стоимости. При этом подразумеваются типичные условия аренды для данного типа аренды и данного класса собственности. Наиболее близок к российскому законодательству подход, предлагаемый МСО. Согласно ст.10 ФЗ Закона в договоре на

оценку в обязательном порядке должны быть указаны вид объекта оценки и вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки.

Виды стоимости

Виды стоимости определены в ст.3 ФЗ «Об оценочной деятельности». Поскольку оценке подлежит право пользования объектом аренды, из приведенного перечня видов стоимости единственной подходящей для цели оценки является рыночная стоимость.

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

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

Объекты оценки

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст.5 Закона. К объектам оценки относятся:

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

Под определение, данное МСО, более всего попадают «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе, имущество и имущественные права (ст.128 ГК РФ). Были проанализированы и отвергнуты варианты отнесения оценки арендной платы к оценке «услуг» и к оценке «обязательств» (рассматривая арендную плату как обязательство, возникающее по истечении определенного периода пользования и владения недвижимым имуществом по договору аренды).

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст.209 ГК РФ). По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст.606 ГК РФ). Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени. Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на:

- календарную дату (например, до 1 мая 2024 года);
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- событие, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п.1 ст.614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п.2 ст.614 ГК РФ).

Выводы

Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав — пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы. Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период). Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы — это цена права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока.

В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. Т.е. объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Далее приведено описание подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в федеральном стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов,

полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п.4 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)" сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

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

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется: определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать

сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

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

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта,

вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

СОГЛАСОВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ

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. Согласно ФСО №7 разд. VII: п.25 Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Согласно ФСО №7 разд. VIII:

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В данном случае при выборе подхода к оценке необходимо понимать, что в данном случае оценивается рыночная стоимость права пользования объектом аренды.

1. Затратный подход, это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать

улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Затратный подход к оценке рыночной величины права пользования представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки - чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Использование затратного подхода при оценке настоящих объектов является возможным. Однако, согласно ФСО №7 п.24 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Учитывая наличие определенной информации о передаче в право пользования имущества, подобного рассматриваемому, в силу изложенных выше причин на основании вышеизложенного, Оценщик принял обоснованное решение отказаться от применения затратного подхода.

2. Однако, при оценке права пользования имуществом в рамках доходного подхода существуют свои особенности. Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов. В наибольшей степени данный подход применим при оценке права пользования объектами, на которых возможно достоверно прогнозировать бизнес (например, АЗС, автостоянки и пр.). Для прочих объектов, ввиду значительной погрешности расчетов, результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут, с большой вероятностью, быть признаны недостоверными. Оценщик считает необходимым отказаться от применения доходного подхода в рамках настоящего отчета об оценке.

3. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В данном случае у Оценщика имеется достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов аренды. Так как оценка сравнительным подходом опирается на непосредственную рыночную информацию, достаточную по своему количеству и качеству для проведения объективной оценки, и не использует опосредованных данных и методов расчета, присущих затратному и доходному подходам, для проведения оценки оценщик выбирает метод корректировок сравнительного подхода и считает, что применение в данном случае методов доходного и затратного подходов приведет скорее к искажению величины итоговой стоимости, нежели к ее уточнению.

Учитывая все вышеуказанное, в качестве подхода к оценке принимается только сравнительный подход.

18.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Согласно п.22 ФСО № 7

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- ☐ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ☐ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ☐ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ☐ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ☐ вид использования и (или) зонирование;
- ☐ местоположение объекта;
- ☐ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ☐ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ☐ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ☐ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ☐ ж) помимо стоимости, **сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.**
- ☐ То есть сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на

информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется **методом корректировок.**

Согласно п.22 ФСО № 7 «Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый оптимальный по цене объект аналогичного качества и полезности.

Краткая характеристика стоимости аренды сопоставимой недвижимости в Крыму проводилась по данным периодических изданий и по данным интервью агентств недвижимости. Собранные данные отображают текущую ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости.

Примечание: по данным маркетингового исследования оценщиком не было выявлено ни одного сопоставимого торгово-коммерческого объекта на территории Большого каньона. Поэтому оценщик принял решение расширить географию поиска и проанализировать ситуацию на рынке сопоставимого недвижимого имущества на территории всей Республики Крым.

Наиболее типичные предложения о сдаче в аренду торговых объектов коммерческого назначения сезонного характера сведены Оценщиком в следующую таблицу.

Наименование объекта	Источник информации и местоположение объекта-аналога	Площадь	Сумма аренды
Аналог №1 Современное четырёхэтажное здание расположено в центре Алушты на ул. Ленина с большим пешеходным трафиком. Аренда торговых площадей от 5 кв.м. до 120м в ТЦ Меркурий на 1 и 2 этаже. На первом этаже работает	https://www.avito.ru/alushta/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovyh_ploschadey_ot_5_do_120_m2_2115102470 Республика Крым, Алушта, ул. Ленина, 24	5 кв.м.	

супермаркет. Аренда 1000р м2 (2-3 этаж) Аренда первого этажа от 1500р м2			
Дата публикации 14 марта 2025 года			
Аналог №2 Торговые площади от 1 до 600 м2 в Гурзуфе на месте бывшего рынка "Старт" для сезонной торговли (май - октябрь) Под любые категории продовольственных и непродовольственных товаров	https://www.avito.ru/yalta/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_ploschadi_pod_sezonnuyu_torgovlyu_1_600_m_7257608504 Республика Крым, г.о. Ялта, пгт. Гурзуф, Ленинградская ул., 18	10 кв.м.	
Дата публикации 26 марта 2025 года			
Аналог №3 Сдаются торговые места на рыночной площади на период курортного сезона.	https://www.avito.ru/feodosiya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_95_m_21_m_17_m_8.5_m_4074315682 Республика Крым, г.о. Феодосия, с. Береговое, Приморская ул., 17	8,5 кв.м.	
Дата публикации 09 марта 2025 года			
Аналог № 4 Торговое помещение 30м2 на территории центрального рынка. После капитального ремонта. Расположено рядом со входом в мясной павильон. Панорамные окна, камеры видео наблюдения, пожарная охрана, кондиционер, интернет. Два входа.	https://www.avito.ru/feodosiya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4866027849 Республика Крым, Феодосия, ул. Нахимова, 2	30 кв.м.	30 000 руб.
Дата публикации 05 марта 2025 года			

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ - временное сооружение №2 (торговый объект № 1) площадью 10,0 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11 **при помощи качественного сравнения предложений к аренде по объектам-аналогам методом корректировок.**

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Арендная ставка за м2/руб. в месяц без НДС	Определяется	1 000,00	1 500,00	1 500,00	1 000,00
Ценообразующий фактор					
Передаваемые имущественные права	Право пользования	Право пользования	Право поль- зования	Право поль- зования	Право поль- зования

В т.ч. запрет на субаренду.	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена
В т.ч. условия досрочного расторжения договора.	Нарушение условий оплаты аренды	Нарушение условий оплаты аренды	Нарушение условий оплаты аренды	Нарушение условий оплаты аренды	Нарушение условий оплаты аренды
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования.	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия передачи в аренду.	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка.	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Корректировка		0,913	0,913	0,913	0,913
Вид использования	Торговый объект на сезон	торговый объект на сезон	Торговый объект на сезон	Торговый объект на сезон	Торговый объект на сезон
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	Горно-лесистая местность	Гурзуф	Феодосия	Алушта	Феодосия
Корректировка		0,66	0,66	0,66	0,66
Физические характеристики объекта					
Техническое состояние	Удовл	Удовл	Удовл	Удовл	Удовл
Корректировка.		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	10,0	10,00	8,50	5,00	30,00
		1,0000	0,9804	0,9189	1,1434
Экономические характеристики объекта					
В т.ч. уровень операционных расходов	Операционные расходы не входят в ставку аренды	Операционные расходы не входят в ставку аренды	Операционные расходы не входят в ставку аренды	Операционные расходы не входят в ставку аренды	Операционные расходы не входят в ставку аренды
В т.ч. условия аренды	запрет на субаренду.	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

Другие характеристики, влияющие на стоимость					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,6026	0,5888	0,5519	0,6867
Скорректированная ставка аренды, руб./м.кв./мес.		602,58	883,21	827,85	686,74

Снижение цен в процессе торгов (условия рынка)

Данная корректировка связана с тем, что величины цен реальных сделок по сдаче в аренду объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг», поэтому для перевода стоимости предложения в потенциальную цену сделки необходима корректировка на торг. Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2023» под редакцией Лейфера Л.А. скидка на торг определена в размере 8,7%. Данная поправка вносится во все объекты сравнения.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и скорые типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 162. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1% 9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5% 10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5% 10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1% 12,6%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6% 8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7% 9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8% 9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3% 11,2%

Отправьте нам сообщение vivo

Местоположение объекта.

В данном случае мы наблюдаем отличие рассматриваемого имущества (расположен в населенных пунктах 5 категории) и объектов-аналогов (расположен в населенных пунктах 3 категории) на фактор местоположения. Поэтому согласно «Справочника оценщика недвижимости-2023» под редакцией Лейфера Л.А. определена поправка в размере 0,66 (0,48/0,73) для всех аналогов.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,48
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,62
Прочие населенные пункты	0,48		

Отправьте нам сообщение vivo

Поправка на площадь

Как правило, объекты меньшей площади стоят дороже в расчете на единичный показатель. Кроме этого, покупка/аренда объектов небольшой площади требует меньших сумм в абсолютном исчислении, что означает их большую доступность с точки зрения платежеспособности покупателей, а это приводит к увеличению спроса. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» коэффициент торможения принят на уровне -0,122.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Таблица 70

Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Москва	-0,151	-0,155	-0,147
2. Санкт-Петербург	-0,089	-0,092	-0,086
3. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-0,173	-0,178	-0,168
4. Города с численностью менее 1 млн. чел.	-0,117	-0,121	-0,113
5. Усредненные данные по городам России	-0,122	-0,126	-0,118

Учитывая все вышеуказанное, средний размер так называемой «чистой» аренды за 1 кв.м. оцениваемой площади составит:

Примечание	Среднее значение ставки аренды за 1 кв.м. в сезонный месяц (май-октябрь) с учетом округления без НДС, налогов и без коммунальных и эксплуатационных платежей
По аналогам № 1,2,3,4 (602,58руб.+883,21руб.+827,85руб. + 686,74 руб.)/4) = 750 руб.	750 руб.
Всего за объект в месяц	750 руб. x 10,0 кв.м.=7500 руб.

Отсюда, рыночная стоимость права пользования объектом аренды (начальная цена для проведения торгов на право заключения договора аренды) - временное сооружение №2 (торговый объект № 1) площадью 10,0 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, составляет с учетом округления 7500 (семь тысяч пятьсот) рублей без учета НДС в месяц (в период курортного сезона на 6 (шесть) месяцев 2025 года).

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ - временное сооружение №2 (торговый объект № 2) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11 **при помощи качественного сравнения предложений к аренде по объектам-аналогам методом корректировок.**

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Арендная ставка за м2/руб. в месяц без НДС	Определяется	1 000,00	1 500,00	1 500,00	1 000,00
Ценообразующий фактор					
Передаваемые имущественные права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
В т.ч. запрет на субаренду.	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена
В т.ч. условия досрочного расторжения договора.	Нарушение условий оплаты аренды	Нарушение условий оплаты аренды	Нарушение условий оплаты аренды	Нарушение условий оплаты аренды	Нарушение условий оплаты аренды
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования.	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

Условия передачи в аренду.	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка.	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Корректировка		0,913	0,913	0,913	0,913
Вид использования	Торговый объект на сезон	торговый объект на сезон	Торговый объект на сезон	Торговый объект на сезон	Торговый объект на сезон
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	Горно-лесистая местность	Гурзуф	Феодосия	Алушта	Феодосия
Корректировка		0,66	0,66	0,66	0,66
Физические характеристики объекта					
Техническое состояние	Удовл	Удовл	Удовл	Удовл	Удовл
Корректировка.		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	10,1	10,00	8,50	5,00	30,00
		0,9988	0,9792	0,9178	1,1420
Экономические характеристики объекта					
В т.ч. уровень операционных расходов	Операционные расходы не входят в ставку аренды	Операционные расходы не входят в ставку аренды	Операционные расходы не входят в ставку аренды	Операционные расходы не входят в ставку аренды	Операционные расходы не входят в ставку аренды
В т.ч. условия аренды	запрет на субаренду.	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Другие характеристики, влияющие на стоимость					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)

Итоговая корректировка		0,6018	0,5900	0,5530	0,6882
Скорректированная ставка аренды, руб./м.кв./мес.		601,85	885,05	829,57	688,17

Снижение цен в процессе торгов (условия рынка)

Данная корректировка связана с тем, что величины цен реальных сделок по сдаче в аренду объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг», поэтому для перевода стоимости предложения в потенциальную цену сделки необходима корректировка на торг. Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2023» под редакцией Лейфера Л.А. скидка на торг определена в размере 8,7%. Данная поправка вносится во все объекты сравнения.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Оценка недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 162. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

Местоположение объекта.

В данном случае мы наблюдаем отличие рассматриваемого имущества (расположен в населенных пунктах 5 категории) и объектов-аналогов (расположен в населенных пунктах 3 категории) на фактор местоположения. Поэтому согласно «Справочника оценщика недвижимости-2023» под редакцией Лейфера Л.А. определена поправка в размере 0,66 (0,48/0,73) для всех аналогов.

Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена	1,00	1,00	1,00
Областной центр	0,81	0,79	0,83
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,73	0,71	0,75
Райцентры с развитой промышленностью	0,60	0,58	0,62
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,46	0,44	0,48
Прочие населенные пункты			
Удельная арендная ставка	1,00	1,00	1,00
Областной центр	0,80	0,78	0,82
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,73	0,71	0,75
Райцентры с развитой промышленностью	0,60	0,57	0,62
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,48		
Прочие населенные пункты			

Отправьте нам сообщение vivo

Поправка на площадь

Как правило, объекты меньшей площади стоят дороже в расчете на единичный показатель. Кроме этого, покупка/аренда объектов небольшой площади требует меньших сумм в абсолютном исчислении, что означает их большую доступность с точки зрения платежеспособности покупателей, а это приводит к увеличению спроса. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» коэффициент торможения принят на уровне -0,122.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Таблица 70

Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Москва	-0,151	-0,155	-0,147
2. Санкт-Петербург	-0,089	-0,092	-0,086
3. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-0,173	-0,178	-0,168
4. Города с численностью менее 1 млн. чел.	-0,117	-0,121	-0,113
5. Усредненные данные по городам России	-0,122	-0,126	-0,118

Учитывая все вышеуказанное, средний размер так называемой «чистой» аренды за 1 кв.м. оцениваемой площади составит:

Примечание	Среднее значение ставки аренды за 1 кв.м. в сезонный месяц (май-октябрь) с учетом округления без НДС, налогов и без коммунальных и эксплуатационных платежей
По аналогам № 1,2,3,4 (601,85руб.+885,05руб.+829,57руб. + 688,17 руб.)/4) = 751 руб.	751 руб.
Всего за объект в месяц	751 руб. x 10,1 кв.м.=7585 руб.

Отсюда, рыночная стоимость права пользования объектом аренды (начальная цена для проведения торгов на право заключения договора аренды) - временное сооружение №2 (торговый объект № 2) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, составляет с учетом округления 7 600 (семь тысяч шестьсот) рублей без учета НДС в месяц (в период курортного сезона на 6 (шесть) месяцев 2025 года).

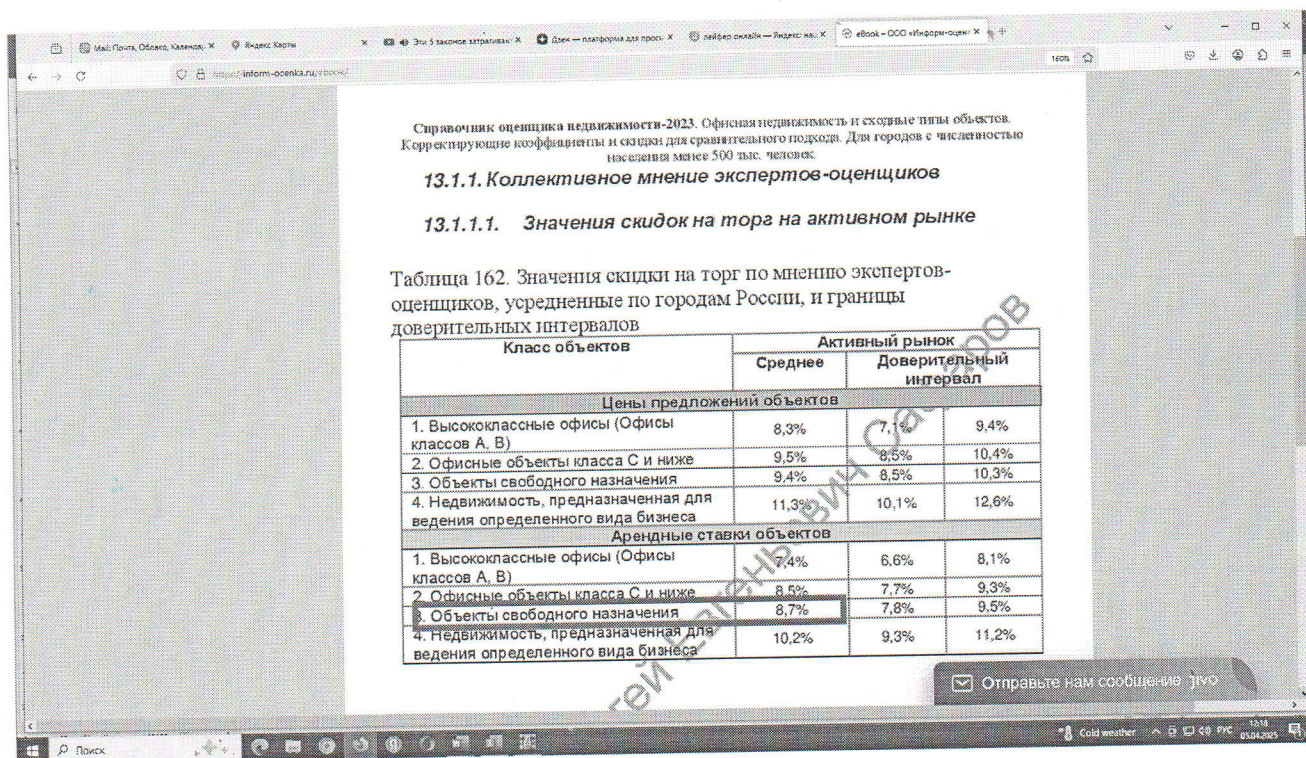
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ - временное сооружение №2 (торговый объект № 3) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11 **при помощи качественного сравнения предложений к аренде по объектам-аналогам методом корректировок.**

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Арендная ставка за м2/руб. в месяц без НДС	Определяется	1 000,00	1 500,00	1 500,00	1 000,00
Ценообразующий фактор					
Передаваемые имущественные права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
В т.ч. запрет на субаренду.	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена
В т.ч. условия досрочного расторжения договора.	Нарушение условий оплаты аренды	Нарушение условий оплаты аренды	Нарушение условий оплаты аренды	Нарушение условий оплаты аренды	Нарушение условий оплаты аренды
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования.	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия передачи в аренду.	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка.	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Корректировка		0,913	0,913	0,913	0,913
Вид использования	Торговый объект на	торговый объект на сезон	Торговый объект на	Торговый объект на	Торговый объект на

	сезон		сезон	сезон	сезон
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение объекта	Горно-лесистая местность	Гурзуф	Феодосия	Алушта	Феодосия
Корректировка		0,66	0,66	0,66	0,66
Физические характеристики объекта					
Техническое состояние	Удовл	Удовл	Удовл	Удовл	Удовл
Корректировка.		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	10,1	10,00	8,50	5,00	30,00
		0,9988	0,9792	0,9178	1,1420
Экономические характеристики объекта					
В т.ч. уровень операционных расходов	Операционные расходы не входят в ставку аренды	Операционные расходы не входят в ставку аренды	Операционные расходы не входят в ставку аренды	Операционные расходы не входят в ставку аренды	Операционные расходы не входят в ставку аренды
В т.ч. условия аренды	запрет на субаренду.	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена	Субаренда не разрешена
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Другие характеристики, влияющие на стоимость					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,6018	0,5900	0,5530	0,6882
Скорректированная ставка аренды, руб./м.кв./мес.		601,85	885,05	829,57	688,17

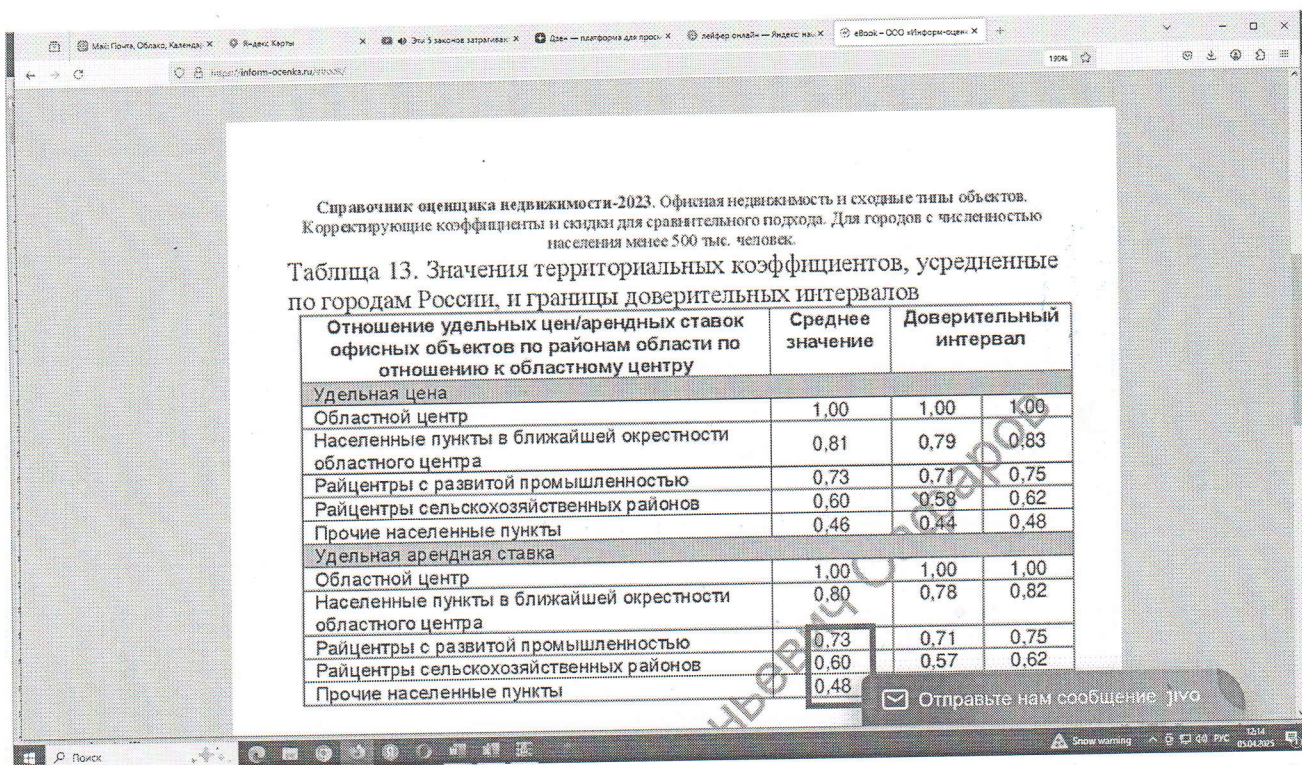
Снижение цен в процессе торгов (условия рынка)

Данная корректировка связана с тем, что величины цен реальных сделок по сдаче в аренду объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг», поэтому для перевода стоимости предложения в потенциальную цену сделки необходима корректировка на торг. Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2023» под редакцией Лейфера Л.А. скидка на торг определена в размере 8,7%. Данная поправка вносится во все объекты сравнения.



Местоположение объекта.

В данном случае мы наблюдаем отличие рассматриваемого имущества (расположен в населенных пунктах 5 категории) и объектов-аналогов (расположен в населенных пунктах 3 категории) на фактор местоположения. Поэтому согласно «Справочника оценщика недвижимости-2023» под редакцией Лейфера Л.А. определена поправка в размере 0,66 (0,48/0,73) для всех аналогов.



Поправка на площадь

Как правило, объекты меньшей площади стоят дороже в расчете на единичный показатель. Кроме этого, покупка/аренда объектов небольшой площади требует меньших сумм в абсолютном исчислении, что означает их большую доступность с точки зрения платежеспособности покупателей, а это приводит к увеличению спроса. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» коэффициент торможения принят на уровне -0,122.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Таблица 70

Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Москва	-0,151	-0,155	-0,147
2. Санкт-Петербург	-0,089	-0,092	-0,086
3. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-0,173	-0,178	-0,168
4. Города с численностью менее 1 млн. чел.	-0,117	-0,121	-0,113
5. Усредненные данные по городам России	-0,122	-0,126	-0,118

Учитывая все вышеуказанное, средний размер так называемой «чистой» аренды за 1 кв.м. оцениваемой площади составит:

Примечание	Среднее значение ставки аренды за 1 кв.м. в сезонный месяц (май-октябрь) с учетом округления без НДС, налогов и без коммунальных и эксплуатационных платежей
По аналогам № 1,2,3,4 (601,85руб.+885,05руб.+ 829,57руб. + 688,17 руб.)/4) = 751 руб.	751 руб.
Всего за объект в месяц	751 руб. x 10,1 кв.м.=7585 руб.

Отсюда, рыночная стоимость права пользования объектом аренды (начальная цена для проведения торгов на право заключения договора аренды) - временное сооружение №2 (торговый объект № 3) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, составляет (округленно) 7 600 (семь тысяч шестьсот) рублей без учета НДС в месяц (в период курортного сезона на 6 (шесть) месяцев 2025 года).

19 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для получения итоговой стоимости величины рыночной стоимости права пользования объекта оценки осуществляется согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. При проведении оценки величины рыночной стоимости права пользования объекта Оценка использовал только сравнительный подход, обоснование отказа от применения других подходов приведено в соответствующем разделе Отчета (см. выше). Поэтому при согласовании результатов подходам присвоены следующие весовые коэффициенты:

Весовые коэффициенты, присвоенные при согласовании результатов оценки для объекта оценки

Подходы к оценке	Весовой коэффициент
Затратный подход	0
Доходный подход	0
Сравнительный подход	1
Сумма:	1

Согласование результатов оценки объекта оценки приведено ниже.

Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	22 700 рублей в месяц (в период курортного сезона на 6 (шесть) месяцев 2025 года).
Доходный подход	не применялся

Согласование результатов оценки рыночной стоимости права пользования объектом аренды:

Таким образом, рыночная стоимость права пользования объектами аренды (начальная цена для проведения торгов на право заключения договора аренды):

1) временное сооружение №2 (торговый объект № 1) площадью 10,0 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, будет составлять 7500 (семь тысяч пятьсот) рублей без учета НДС в месяц (в период курортного сезона на 6 (шесть) месяцев 2025 года).

2) временное сооружение №2 (торговый объект № 2) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, будет составлять 7 600 (семь тысяч шестьсот) рублей без учета НДС в месяц (в период курортного сезона на 6 (шесть) месяцев 2025 года).

3) временное сооружение №2 (торговый объект № 3) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, будет составлять 7 600 (семь тысяч шестьсот) рублей без учета НДС в месяц (в период курортного сезона на 6 (шесть) месяцев 2025 года).

Согласно п.30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В отчете указывается исключительно величина рыночной стоимости годовой арендной платы, без указания границ интервала стоимостей.

20. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у меня сведениями:

- изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у меня нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта оценки, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение никаким образом не связано с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик совместно с представителем заказчика осмотрел объект оценки, составляющий предмет данного отчета;
- никто, кроме лица, указанного в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.

21. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Общие требования к независимости определяет ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности прописаны и в Типовых правилах профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015г. №708. Так, в Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

На дату подписания договора на оценку сторонам не известно о нарушениях требований к независимости оценщика и организации, с которой оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стороны обязуются извещать друг друга о возникновении таких обстоятельств.

Оценщик



С.Е. Сафаров

Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)

ПРИЛОЖЕНИЯ

Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ. В ходе телефонных переговоров было уточнено местоположение, величина права пользования, актуальность сведений подтверждена.

The screenshot shows the Avito website interface. The main heading is 'Торговые площади под сезонную торговлю, 1 - 600 м²'. To the right, the price is listed as '1 000 Р в месяц за м²' with a link to 'История цены'. Below the price, it states '1 000 Р в месяц за м², залог 10 000 Р, без комиссии'. There are buttons for 'Добавить в избранное', 'Сравнить', and 'Добавить заметку'. A large photo shows an outdoor market area with many stalls. On the right, there are buttons for 'Без звонков' (with a note 'Пользователь предпочитает сообщения'), 'Написать сообщение' (with a note 'Отвечает за несколько часов'), and a section 'Спросите у арендодателя' with a 'Здравствуйте!' button and three follow-up questions: 'А есть планировка?', 'Ещё слабее?', and 'Торг уместен?'. At the bottom right, there is a 'Сообщения' button.

This screenshot shows the 'Расположение' (Location) section of the same listing. It features a map of the area around Gurzuf, Crimea, with a red pin indicating the location. The address is 'Республика Крым, г.о. Ялта, пгт. Гурзуф, Ленинградская ул., 18'. To the right of the map, the same price and terms are repeated: '1 000 Р в месяц за м²', '1 000 Р в месяц за м², залог 10 000 Р, без комиссии'. Below the map, there is an 'Описание' (Description) section. The text describes the trading areas as 'Торговые площади от 1 до 600 м² в Гурзуфе на месте бывшего рынка "Старт" для сезонной торговли (май - октябрь) Под любые категории продовольственных и непродовольственных товаров'. It also mentions 'Локация с высоким (!) трафиком покупателей'. The 'Спросите у арендодателя' section is identical to the one in the first screenshot. At the bottom, it identifies the landlord as 'Дмитрий Арендодатель' and notes 'На Авито с 08 марта 2025'.

Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 10 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 6 мес.

1 000 Р
в месяц за м²

История цены
1 000 Р в месяц за м², залог 10 000 Р,
без комиссии

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение нескольких часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё свежее?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Арендодатель
На Авито с 08 марта 2025

Сообщения

Республика Крым, г.о. Ялта, пгт. Гурзуф, Ленинградская ул., 18

Скрыть карту

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Торговые площади от 1 до 600 м²
в Гурзуфе на месте бывшего рынка "Старт"
для сезонной торговли (май - октябрь)
Под любые категории продовольственных и непродовольственных товаров

- Локация с высоким (!) трафиком покупателей
- Электроэнергия, водоснабжение, канализация, интернет (оплачивается отдельно)
- Санузел на территории
- Круглосуточное видеонаблюдение
- Ночная охрана

Возможна сдача в аренду самозанятым
Цена: от 1000 руб./м²

О здании

Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная
Удалённость от дороги: первая линия

№ 7257608504 • вчера в 13:01 • 156 просмотров (+21 сегодня)

Пожаловаться

1 000 Р в месяц за м², залог 10 000 Р,
без комиссии

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение нескольких часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё свежее?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

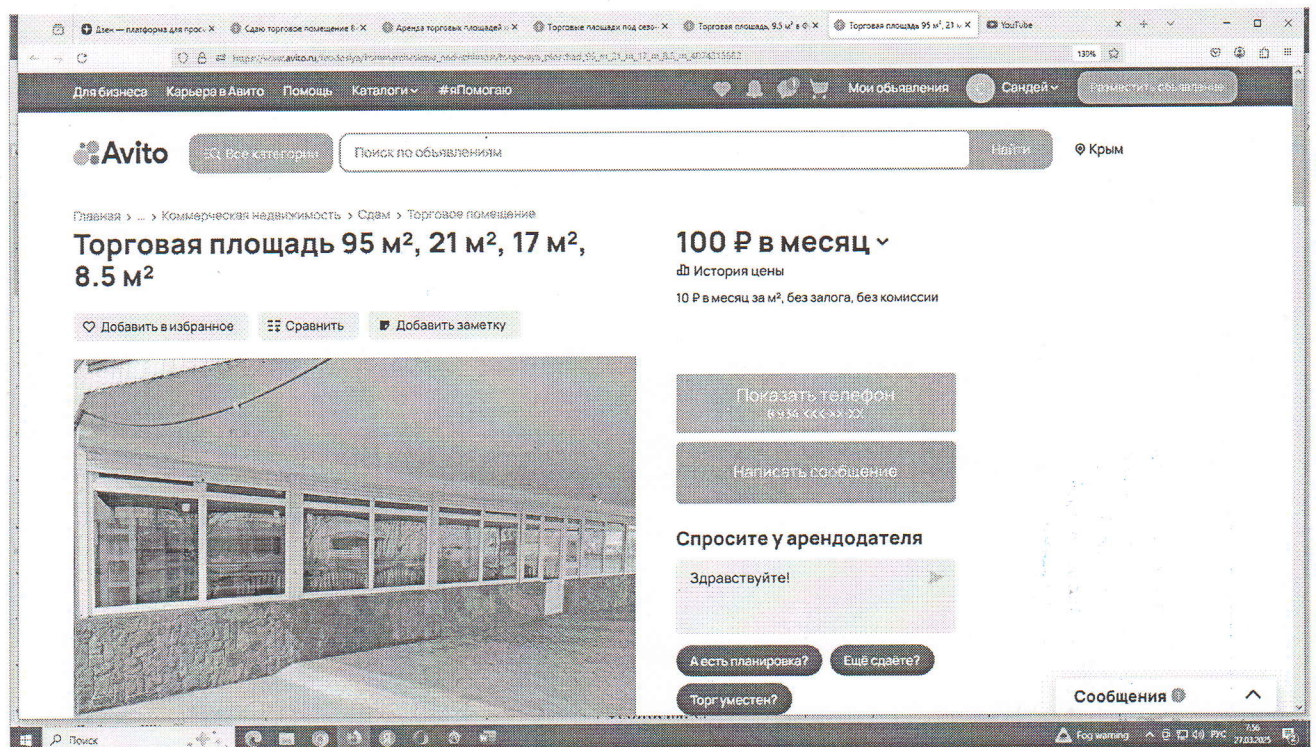
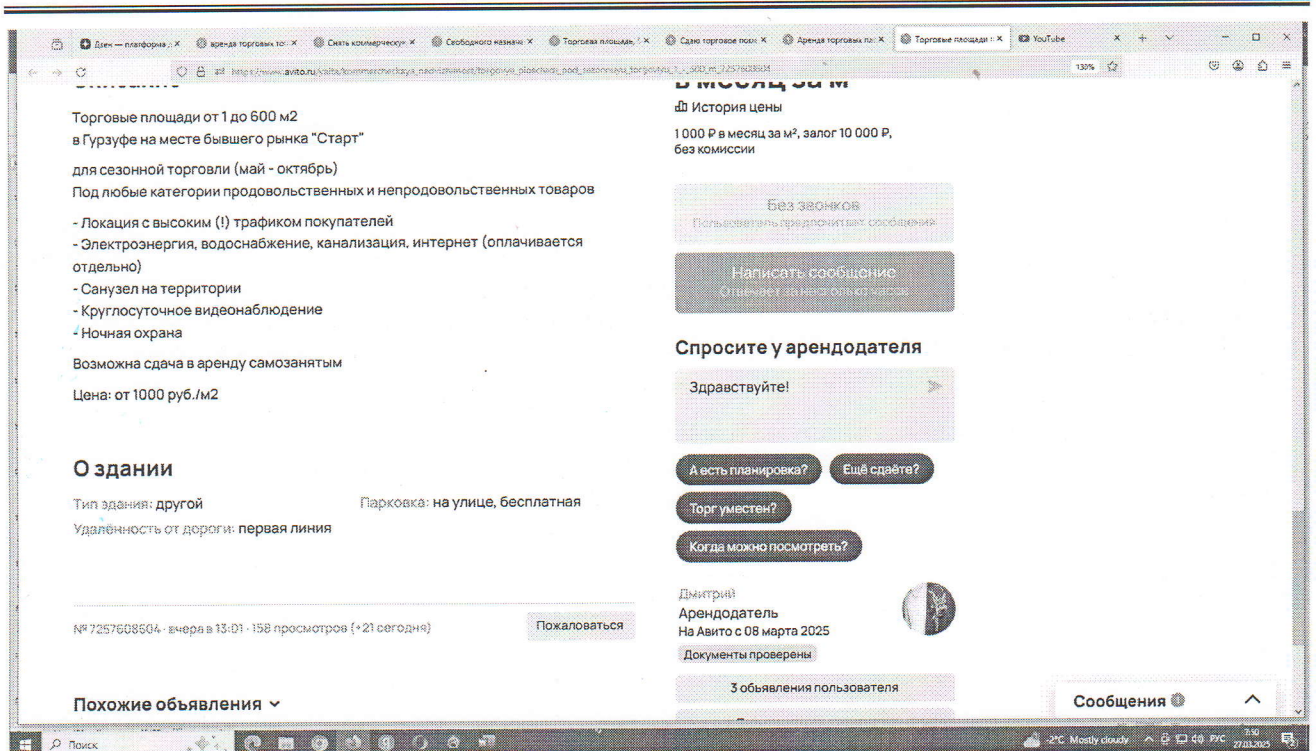
Дмитрий
Арендодатель
На Авито с 08 марта 2025
Документы проверены

3 объявления пользователя

Сообщения

Похожие объявления

Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)



Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)

Общая площадь: 10 м²
Этаж: 1
Арендные каникулы: есть

100 Р в месяц ▾
История цены
10 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Посмотреть пример отчёта
- Купить отчёт у партнёра
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Расположение
Республика Крым, г.о. Феодосия, с. Береговое, Приморская ул., 17
Скрыть карту

Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Асб
Арендодатель
На Авито с декабря 2022

Сообщения

Сдам в аренду торговую площадь 95 м² или часть помещения (40 м² и 55 м²) с отдельным входом и перегородкой (1-14 фотографии).
Цена: 1200 за м².
Цена обсуждается при осмотре
Детали по телефону

Сдам в аренду торговые места площадью 8,5 м², 17 м², 21 м²
Электроснабжение, внутреннее и внешнее освещение, услуги вай-фай с отдельным роутером, уборка прилегающей территории
Цена: от 1500 за м².
Цена обсуждается при осмотре
Детали по телефону

с. Береговое, ул. Приморская, 17
Рыночная площадь, первая линия.

О здании
Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 4074315692 · 9 марта в 14:00 · 887 просмотров (+0 сегодня) · Пожаловаться

100 Р в месяц ▾
История цены
10 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Асб
Арендодатель
На Авито с декабря 2022

Сообщения

Похожие объявления ▾

Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)

Диск — платформа для про... Торговая площадь, 95 м² в о... Торговая площадь, 95 м², 21... Торговая площадь, 3 м² в б... Торговые места у моря в б... Свободного назначения, 27 м² X YouTube

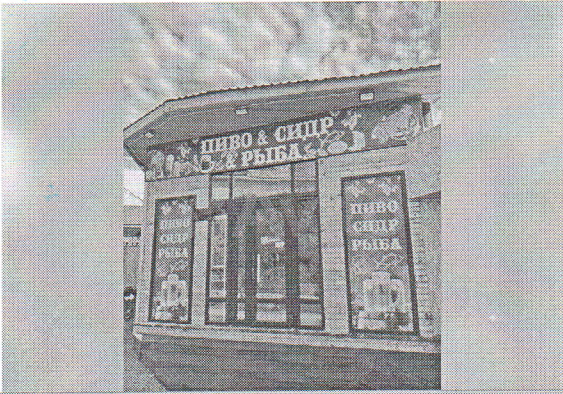
Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #ЯПомогаю Мои объявления Сандей Репостить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Невит Крым

Главная > ... > Сдам > Помещения свободного назначения

Свободного назначения, 27 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



20 000 Р в месяц История цены
741 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

Позвонить через Авито

Написать сообщение Ссылка

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Сообщения

Поиск

1°C Mostly cloudy 8:01 27.03.2023

Диск — платформа для про... Торговая площадь, 95 м² в о... Торговая площадь, 95 м², 21... Торговая площадь, 3 м² в б... Торговые места у моря в б... Свободного назначения, 27 м² X YouTube

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #ЯПомогаю Мои объявления Сандей Репостить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Невит Крым

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 27 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Пешая доступность Возможные конкуренты Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить счёт у арендатора

Расположение

Республика Крым, Судак, Набережная ул., 17



20 000 Р в месяц История цены
741 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

Позвонить через Авито

Написать сообщение Ссылка

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

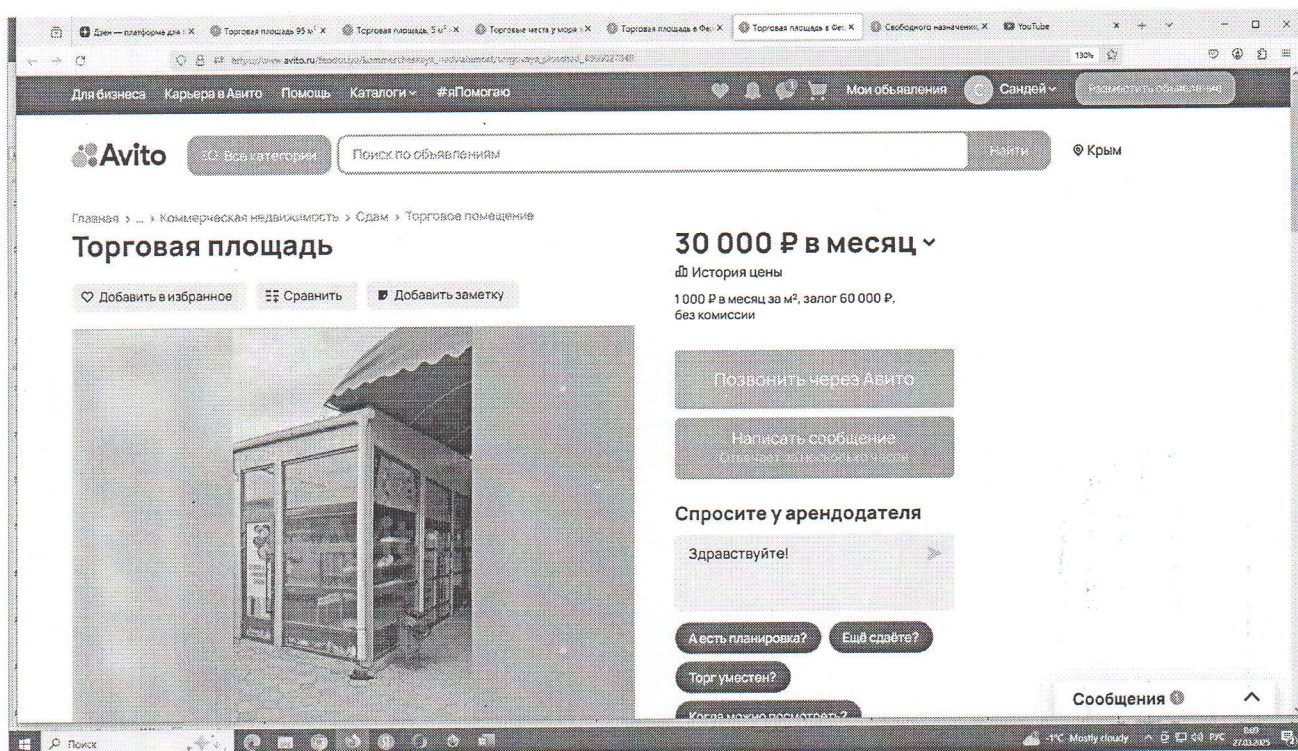
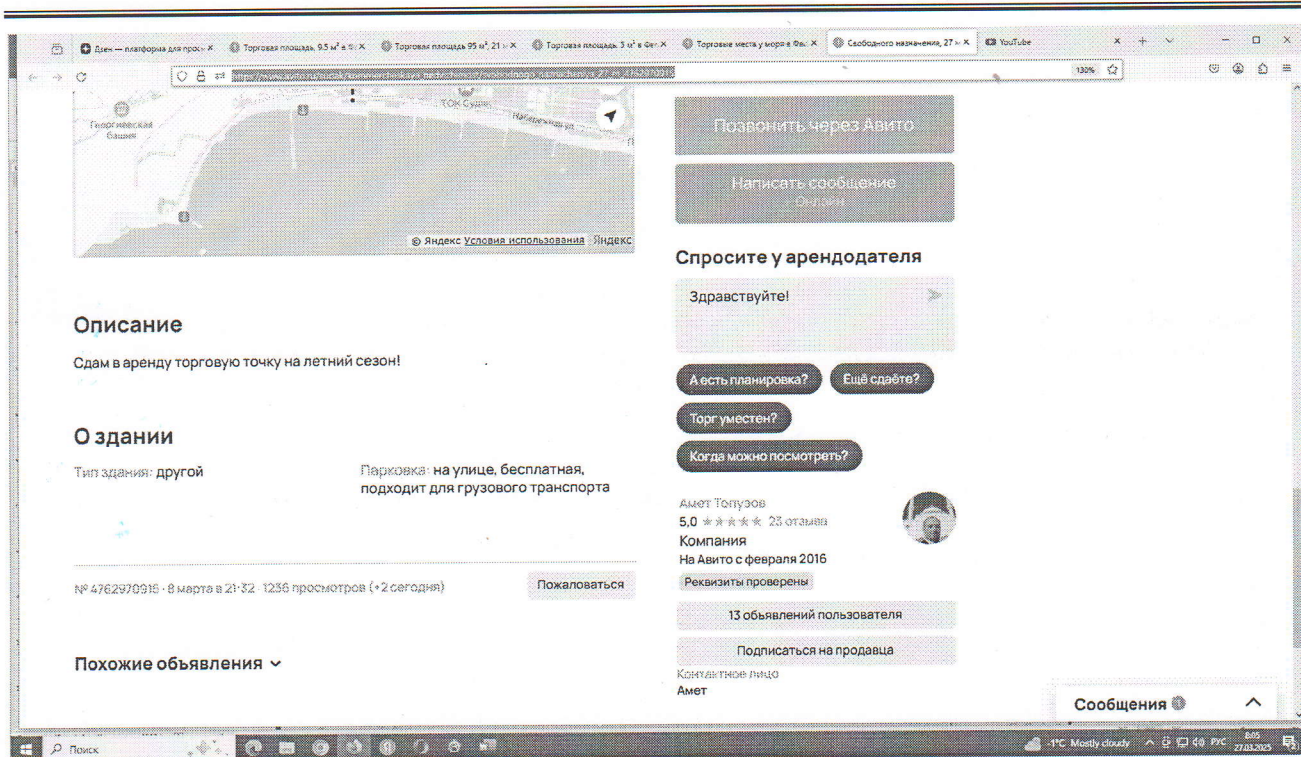
Амет Топузов
5.0 23 отзыва
Компания
На Авито с февраля 2016
Реквизиты проверены

Сообщения

Поиск

1°C Mostly cloudy 8:05 27.03.2023

Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)



Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)

Дом — платформа для... Торговая площадь 95 м² · X Торговая площадь 3 м² · X Торговые места у моря · X Торговая площадь в Фе · X Торговая площадь в Фе · X Свободного назначения · X YouTube

https://m.avito.ru/feodosiya/помещения/30000-ru-1840

Помещение

Вход: с улицы
Общая площадь: 30 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 2 мес.

30 000 Р в месяц

История цены
1 000 Р в месяц за м², залог 60 000 Р, без комиссии

Позвонить через Авито
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра

Расположение

Республика Крым, Феодосия, ул. Нахимова, 2

Скрыть карту

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Наталья
4,7 ★★★★★ 12 отзывов
Компания
На Авито с мая 2024
Самозанятый

Сообщения

Дом — платформа для... Торговая площадь 95 м² · X Торговая площадь 3 м² · X Торговые места у моря · X Торговая площадь в Фе · X Торговая площадь в Фе · X Свободного назначения · X YouTube

https://m.avito.ru/feodosiya/помещения/30000-ru-1840



Описание

Торговое помещение 30м2 на территории центрального рынка. После капитального ремонта. Расположено рядом со входом в мясной павильон. Панорамные окна, камеры видео наблюдения, пожарная охрана, кондиционер, интернет. Два входа.

О здании

Тип здания: другой
Парковка: на улице

№ 4866027849 · 5 марта в 07:56 · 1112 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

История цены
1 000 Р в месяц за м², залог 60 000 Р, без комиссии

Позвонить через Авито
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Наталья
4,7 ★★★★★ 12 отзывов
Компания
На Авито с мая 2024
Самозанятый

15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

Дек — платформа для... Торговая площадь 95 м² Торговая площадь 5 м² Торговые места у моря Торговая площадь в Фе... Свободного назначения Торговая площадь в Су... YouTube

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Торговая площадь

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 000 Р в месяц
История цены
100 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдате? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Все просто
Арендодатель
На Авито с ноября 2015

Сообщения

Дек — платформа для... Торговая площадь 95 м² Торговая площадь 5 м² Торговые места у моря Торговая площадь в Фе... Свободного назначения Торговая площадь в Су... YouTube



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 10 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Узнать отчёт у партнёра

Расположение

Республика Крым, Судак, Кипарисовая аллея, 1

Скрыть карту

1 000 Р в месяц
История цены
100 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдате? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Все просто
Арендодатель
На Авито с ноября 2015
Зковклад: -57 тонн CO₂

Сообщения

Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial space. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/simferopol/kommercheskie-uslugi/podsocheniet_torgovnyye_ploshchadi_4437926379. The listing is titled "Торговая площадь 95 м²" and "Торговая площадь 5 м²". The price is "1 000 Р в месяц". The description mentions "Торговые ряды на летний сезон. Очень большая проходимость." and "Тип здания: торговый центр". The location is "Парковка: на улице". The listing has 410 views and was posted 7 days ago. The contact information is "№ 4437926379 - 7 марта в 12:50 - 410 просмотров (+2 сегодня)". The contact button is "Пожаловаться". The right sidebar contains a "1 000 Р в месяц" price tag, a "История цены" link, and a "100 Р в месяц за м², без залога, без комиссии" note. There are buttons for "Позвонить через Авито", "Написать сообщение", and "Спросите у арендодателя". The "Спросите у арендодателя" section includes a "Здравствуйте!" message and buttons for "А есть планировка?", "Ещё сдаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The "Арендодатель" section shows "На Авито с ноября 2015" and "Эквивалент: -57 тонн CO₂". The bottom status bar shows "1°C Mostly cloudy" and "8:12 27.03.2025".

1 000 Р в месяц

История цены

100 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Все просто

Арендодатель

На Авито с ноября 2015

Эквивалент: -57 тонн CO₂

Пожаловаться

Сообщения

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a free-use commercial space. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/simferopol/kommercheskie-uslugi/podsocheniet_torgovnyye_ploshchadi_4437926379. The listing is titled "Свободного назначения, 24 м²". The price is "40 000 Р в месяц". The description mentions "Вход: с улицы" and "Отдельный вход: есть". The location is "Парковка: на улице". The listing has 410 views and was posted 7 days ago. The contact information is "№ 4437926379 - 7 марта в 12:50 - 410 просмотров (+2 сегодня)". The contact button is "Пожаловаться". The right sidebar contains a "40 000 Р в месяц" price tag, a "История цены" link, and a "1 667 Р в месяц за м², залог: 80 000 Р, без комиссии" note. There are buttons for "Позвонить через Авито", "Написать сообщение", and "Спросите у арендодателя". The "Спросите у арендодателя" section includes a "Здравствуйте!" message and buttons for "А есть планировка?", "Ещё сдаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The "Арендодатель" section shows "На Авито с февраля 2021" and "Эквивалент: -105 кг CO₂". The bottom status bar shows "1°C Mostly cloudy" and "8:12 27.03.2025".

Свободного назначения, 24 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 24 м²

Этаж: 1

Мощность электросети: 6 кВт, можно увеличить

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 24 мес.

Парковка: на улице

40 000 Р в месяц

История цены

1 667 Р в месяц за м², залог: 80 000 Р, без комиссии

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Свободна

Арендодатель

На Авито с февраля 2021

Завершено 8 объявлений

Документы проверены

Эквивалент: -105 кг CO₂

Подписаться на продавца

Пожаловаться

Сообщения