

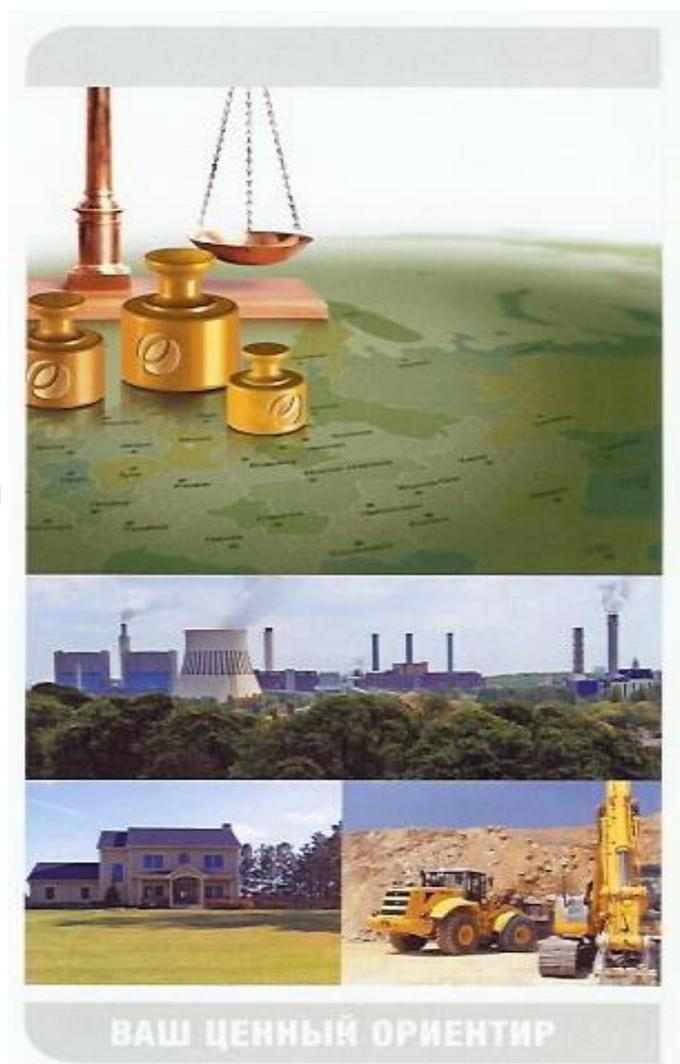


ОТЧЕТ № 800-2720-16/2014-О/8

об оценке справедливой стоимости 1/2 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, по состоянию на 26 мая 2022г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Май 2022



ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл»

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г. и Заявкой №3 от 16 мая 2022 г. между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости 1/2 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 26 мая 2022г. составляет:

18 314 000,00

(Восемнадцать миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей, с учетом НДС

15 261 666,67

(Пятнадцать миллионов двести шестьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей, 67 копеек, без учета НДС

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки справедливой стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

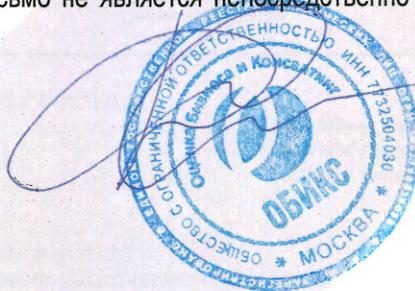
В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценка произведена в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО». Оценка произведена с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (iFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Обращаем внимание, что данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

Генеральный директор

26 мая 2022г.



Слуцкий Д.Е.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	7
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	9
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	15
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	15
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	18
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	19
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
3.1.	ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ	21
	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	22
	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	23
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
5.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	27
6.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	29
7.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	30
8.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	40
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	40
8.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	51
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	54
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	57
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	64
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	68

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В процессе проведения настоящей оценки были получены следующие выводы относительно оцениваемого объекта:

Таблица 1. Основные факты и выводы

Объект	1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 205,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 11
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Иные участники общей долевой собственности	Огиевецкий Евгений Ильич доля в праве: 1/2
Текущее использование объекта	Офисное помещение
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 19 508 640руб. Доходный подход – 17 120 323руб.

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость 1/2 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А по состоянию на 26 мая 2022г. составляет:

18 314 000,00

(Восемнадцать миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей, с учетом НДС

15 261 666,67

(Пятнадцать миллионов двести шестьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей, 67 копеек, без учета НДС

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №3 от 16 мая 2022 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.
Объект оценки	1/2 доли права собственности на нежилое помещение общей площадью 205,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 11
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (iFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	26 мая 2022г.
Срок проведения оценки	С 26 мая 2022г. по 26 мая 2022г.
Дата составления отчета	26 мая 2022г.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 / КПП 771001001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» г.Москва к/с 30101810445250000360 р/с 40702810203000370774 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-007300/21 от 25.05.2021 г. Срок действия с 18.06.2021 по 17.06.2022 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №019362-1 от 17 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 17.05.2021 г., №199. Действует до 17.05.2024 г.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

Настоящий Отчет, а также содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверны лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается.

Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза оцениваемых прав. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

Предполагается, что данные о технических характеристиках имущества, представленные Оценщику, являются достоверными.

Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Данный Отчет не подлежит тиражированию, либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального закона № 220-ФЗ от 24 июля 2007 г.), который определяет правовые основы оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам или юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Также при оценке объекта были использованы Федеральные стандарты оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждённый приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Кроме того, процесс оценки проходил в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО».

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки собственности. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-007300/21 от 25.05.2021 г. Срок действия с 18.06.2021 по 17.06.2022 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №019362-1 от 17 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 17.05.2021 г., №199. Действует до 17.05.2024 г.
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

При проведении исследований и расчетов использовались следующие нормативные и методические источники:

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО N1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N297;
- ФСО N2 Цель оценки и виды стоимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N298;
- ФСО N3 Требования к отчету об оценке, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N299;
- ФСО N7 Оценка недвижимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. N611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, www.appraiser.ru

– Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.

– Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ

– Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

Прочие источники

Дополнительная информация, полученная из ряда других источников и архива Исполнителя, включает в себя:

– ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;

– печатные издания, «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки», «Ко-Инвест»;

– данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость»;

– информационные ресурсы сети INTERNET: www.appraiser.ru, www.rway.ru, www.realtor.com, www.realty21.com, www.dm-realty.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет сайты.

Перечень данных, использованных при проведении работы

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием):

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АН 191606 от 14 марта 2011 г.;

2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А.

3. поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

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

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

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода).

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объектами оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

В рамках настоящего исследования Оценщик руководствовался следующей последовательностью определения стоимости объекта оценки:

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №3 от 16 мая 2022 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.

В соответствии с Заявкой №3 задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: 1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 205,2 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А;

Оценке подлежит: право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 26 мая 2022г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Оценщиком был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации, Оценщиком был проведен сбор специальных рыночных данных относящихся как к оцениваемому объекту, так и сопоставимыми с ним объектами-аналогами и их анализ. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на рынке.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки.

В процессе работы Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки или обоснование от их использования

Определение справедливой стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход к оценке;
- сравнительный подход к оценке;
- доходный подход к оценке.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой стоимости объекта, с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Основываясь на результатах применения соответствующих подходов к оценке, Оценщиком были получены результаты, которые позволили прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка, а так же перспектив его развития.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, при составлении отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 26 мая 2022г.

Объектом, в настоящей работе, является 1/2 доли в праве собственности на офисное помещение общей площадью 205,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 11.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А. Объект расположен в центре города, в районе Басманный Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

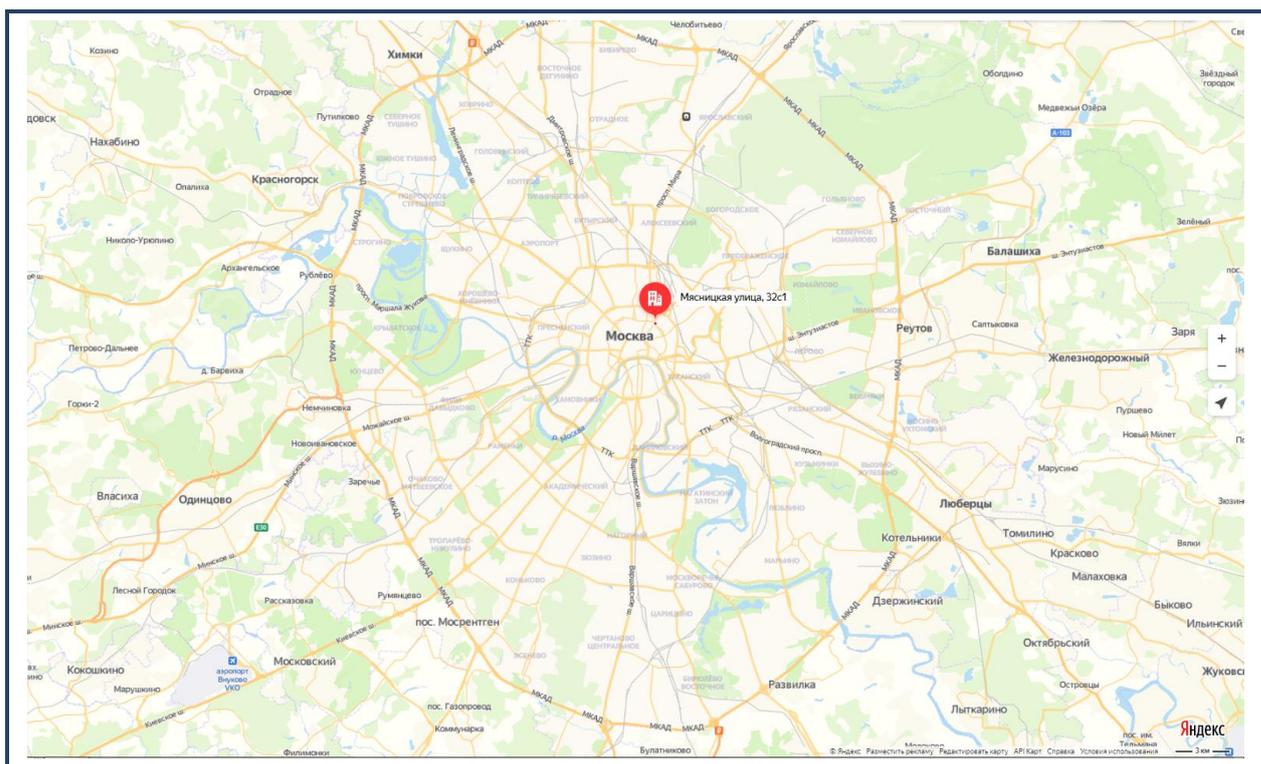
Расстояние до станций метрополитена:

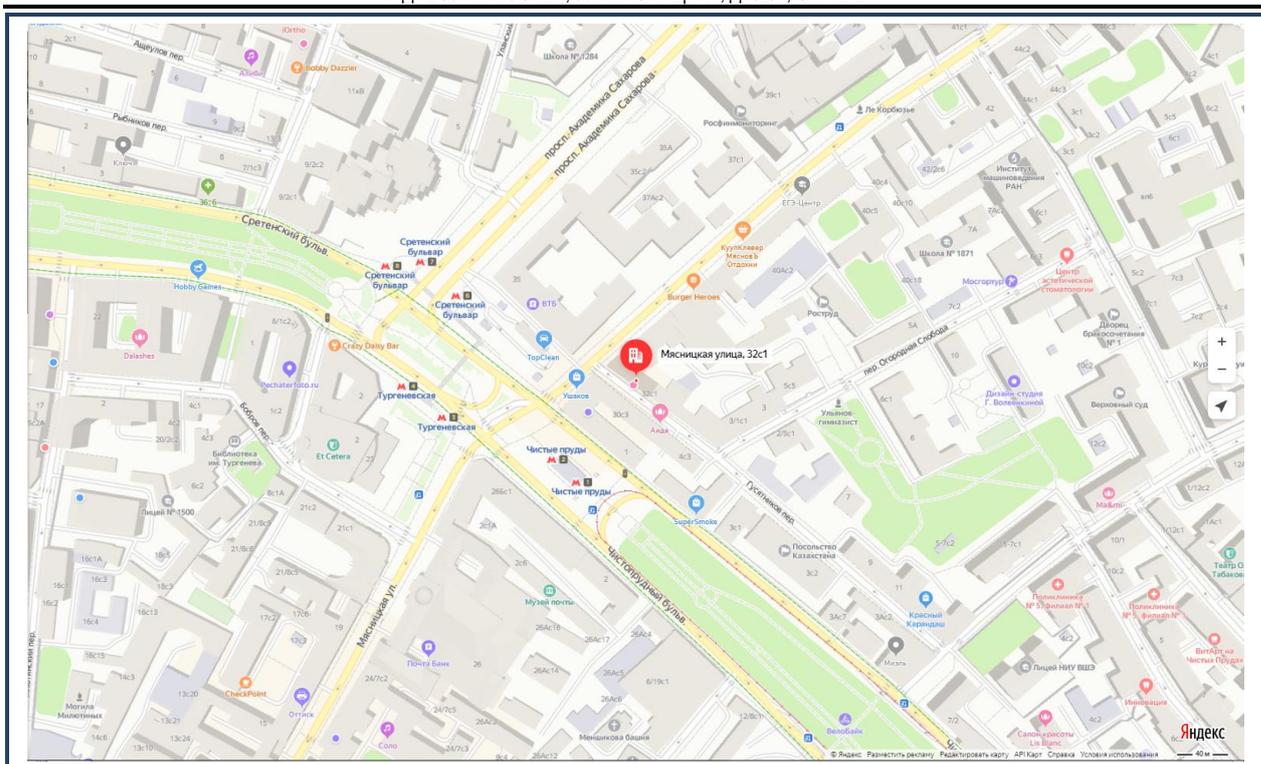
Тургеневская - 140 м;

Чистые пруды - 140 м;

Сретенский бульвар - 200 м.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на карте





Источник: данные информационного портала www.maps.yandex.ru

Центральный административный округ ¹

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организуются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная

¹ <http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.shtml>

Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

Районы

Арбат, Китай-Город, Пресненский, Хамовники, Басманный, Красносельский, Таганский, Якиманка, Замоскворечье, Мещанский, Тверской.

Район Басманный²

Соседние районы: Замоскворечье, Китай-Город, Красносельский, Таганский (ЦАО), Лефортово (ЮВАО), Преображенское, Соколиная Гора, Сокольники (ВАО)

Район Басманный располагается в Центральном административном округе столицы. Район занимает территорию более 8 квадратных километров. На территории района проживает более 100 тысяч человек.

Границы района проходят по улицам Мясницкой, Новая Басманная, 1-ая Басманная, Ольховская, Новопередедновская, Госпитальная, реке Яузе, Казанскому направлению МЖД, Курскому направлению МЖД, улицам Сыромятническая, Воронцово Поле, Солянка.

На территории Басманного района располагается множество достопримечательностей, памятников истории и архитектуры. Среди них можно выделить Богоявленский собор в Елохове, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы в Рубцове, Храм Николая Чудотворца в Покровском, Театр «Современник», Музей Маяковского, Театр имени Гоголя.

Общественный транспорт на территории района Басманный представлен станциями метрополитена Бауманская, Чкаловская, Красные ворота, Курская кольцевая, Курская радиальная, Лубянка, Чистые пруды, Китай-город, маршрутами автобуса № 40, № 59, № 78, № 158, № 730, № 783, трамвайными маршрутами №А, № 3, № 39, № 20, № 24, № 32, № 37, № 43, № 45, № 46, № 50, маршрутами троллейбусов №Б, № 10, № 22, № 24, № 25, № 25к, № 45, № 53, № 63.

На территории района Басманный располагаются средние общеобразовательные школы № 1203, № 1225, № 661, № 1204, № 1227, № 1247, № 1621, № 1871, № 310, № 320, № 330, № 353, № 414, № 435, № 613, лицей № 1589, центры образования № 1429, № 1480, № 345, № 354.

Также здесь находятся детские сады № 1374, № 17, № 1729, № 1733, № 1734, № 1808, № 1865, № 1948, № 1976, № 1977, № 1979, № 1982, № 1983, № 2032, № 2299, № 2334, № 290, № 296, № 299, № 30, № 304, № 376, № 452, № 53, № 6, № 827.

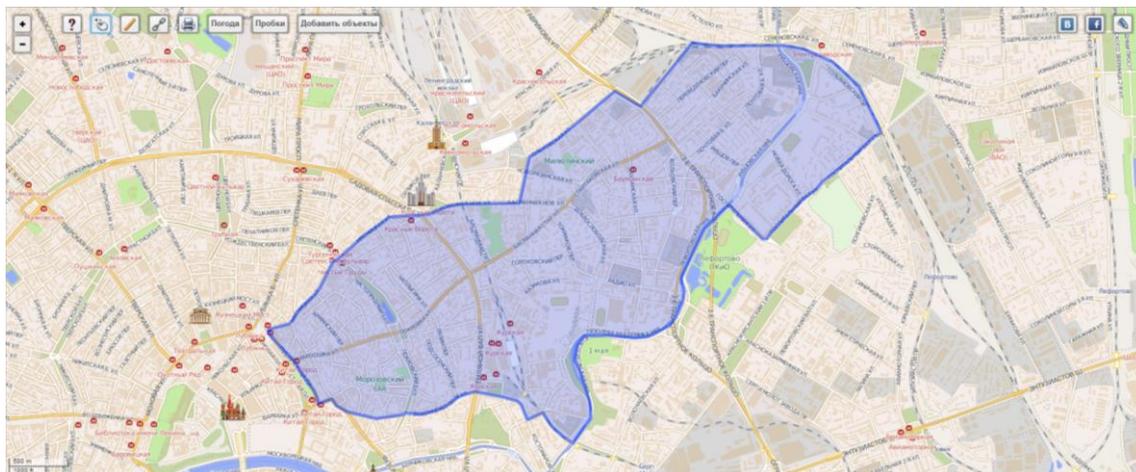
Система здравоохранения в Басманном районе представлена городской поликлиникой № 160, поликлиникой московской железной дороги на станции Москва-Курская, поликлиникой ГУП РАМН,

² <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=23/>

поликлиникой РАН № 1, поликлиникой № 75 министерства обороны РФ, центральной поликлиникой Федеральной службы РФ по контролю за оборотом наркотиков, городской поликлиникой № 129, № 46, № 5, детской городской поликлиникой № 117, № 34, стоматологической поликлиникой № 53.

На территории Басманного района планируется проведение работ по реконструкции административных и жилых зданий, гостиниц и деловых центров.

Рисунок 2. Басманный район



2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

Поскольку оцениваемым объектом является встроенное нежилое помещение, права на земельный участок не рассматривались.

Описание объекта

Встроенное офисное помещение общей площадью 205,2 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2. Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А
Год постройки	1890
Число этажей	4
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	2 этаж
Общая площадь помещения, кв.м.	205,2
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	2 этаж - 3,53
Вид, состояние внутренней отделки	удовлетворительное
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление

Кадастровый (или условный) номер объекта:	15658
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АН 191606 от 14 марта 2011 г.
Иные документы, подтверждающие право собственности	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000002 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 73-11-ЭМ-12/6401 от 05.03.2011 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Иные участники общей долевой собственности	Огиевецкий Евгений Ильич, доля в праве: 1/2
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА





3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ³

Предполагаемое снижение объема инвестиций связано с тем, что продавцы не готовы соглашаться на высокие ставки капитализации, на которые рассчитывают покупатели. Расхождение позиций сторон будет сдерживать инвестиционную активность.



Макроэкономика

Резкое ускорение инфляции, повышение ключевой ставки, угроза от штамма Омикрон – все эти факторы фактически «обнуляют» актуальный макроэкономический прогноз.

На ближайших раундах в феврале–марте макропрогноз будет пересмотрен в соответствии с итоговыми цифрами за 2021 год. Соответственно, необходимо будет пересматривать бизнес-модели и стратегии.

Мы рекомендуем в моменте ориентироваться на данные ЦБ и риторику его руководителя.

Ключевая ставка была повышена в декабре 2021 года. ЦБ предполагает дополнительное повышение ключевой ставки и уточнение прогноза в феврале 2022 года.

В 2020 году производители старались сохранить объемы производства за счет снижения цен. Это было характерно не только для России. В результате цены производителей снижались. Однако 2021 год с лихвой перекрыл дефляцию предыдущего года. Индекс цен производителей составил 23%, а дефлятор ВВП – 13%. Это означает, что даже несмотря на рост потребительской инфляции в 2021 г. давление на потребительские цены сохранится и в следующие годы. Фактически это означает, что те отрасли, в которых производители могут переложить рост цен вниз по цепочке, будут чувствовать себя хорошо. Это уже удалось автопроизводителям, которые на фоне сокращения производства

³ Источник Отдел исследований Cushman & Wakefield (<http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>)

повысили цены на автомобили по всему миру. Недвижимость скорее всего будет отставать, так как предложение на этом рынке формируется не за счет новых объектов, а за счет оборота зданий, построенных ранее.

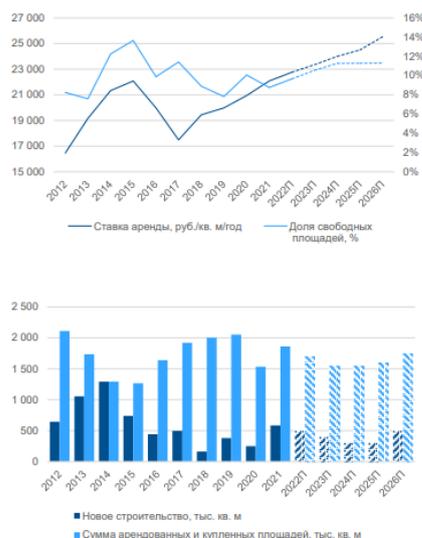


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Полученный рынком в конце 2020 года импульс реализован. По итогам 2021 года мы зафиксировали рост ставки аренды и объема сделок на 5,6% и 27% по сравнению с прошлым годом, соответственно. Поглощение осталось в зеленой зоне, а доля свободных площадей снизилась на 1,6 п.п. и составила 8,5%. Согласно нашим ожиданиям, рынок будет развиваться по инерционному сценарию. Так, стабилизация офисного сегмента произойдет в 2022-23 гг., а «эхо 2020-21 гг.» в виде минимальных объемов нового строительства мы увидим в 2024-25 гг.



Базовые индикаторы – Москва, классы А и В



По итогам 2021 года мы фиксируем положительную динамику показателей. Новое строительство превысило 500 тыс. кв. м впервые с 2016 года, рост ставки аренды составил почти 6% по сравнению с 2020 годом. Активный спрос и ввод в эксплуатацию объектов built-to-suit вывели чистое поглощение в зеленую зону, где показатель и оставался вплоть до конца 2021 года. На рынке заключались рекордные сделки, причем как по классической аренде, так и в сегменте гибких офисных пространств, что не могло не сказаться на доле свободных площадей. Снижение показателя составило около 1,6 п.п.

После рекордного 2021 г. ожидается стабилизация рынка. По нашим прогнозам, в 2022-23 гг. мы увидим рост доли свободных площадей в пределах 1 п.п. ежегодно ввиду коррекции спроса вниз и выхода на рынок объектов нового строительства.

Еще одним эффектом 2020-21 гг. станет постепенное снижение строительной активности – в последние 2 года начало строительства новых проектов откладывалось на более поздние сроки, поэтому в среднесрочной перспективе будут достраиваться начатые до пандемии проекты.

Рост ставок аренды продолжится и будет на уровне 3-4% ежегодно. Фактором давления для игроков рынка, бесспорно, остаётся резкий рост цен на строительные материалы, который не в полной мере поддержан ростом арендных ставок. Это не сильно влияет на те здания, которые находятся на финальной стадии строительства, но оказывает серьезное давление на объекты в активной фазе строительства или на начальной стадии девелопмента.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ввиду реализации отложенного спроса и отсутствия жестких ограничений на работу объектов торговли в течение года, по итогам 2021 года оборот розничной торговли вырастет на 6,9%. Однако уже начиная со следующего года темпы роста потребительского рынка замедлятся до 2,8- 2,9%.

Ожидается, что в 2022-2023 гг. рынок почувствует эффект пандемии – активность девелоперов и ритейлеров будет снижаться. В последние два года строительство новых проектов почти не начиналось, будет завершаться реализация торговых объектов, начатых еще до 2020 года.



В 2021 году запущена значительная часть торговых объектов, строительство которых было начато несколько лет назад. Показатель нового строительства достиг максимального значения за последние 5 лет – в России был открыт 21 форматный торговый центр общей торговой площадью 687 тыс. кв. м. Такой значительный ввод был обеспечен за счет открытия нескольких крупномасштабных объектов торговой площадью более 40 тыс. кв. м. В 2022 году строительный объем сократится почти в два раза - как в Москве, так и в регионах к вводу планируются небольшие торговые объекты. Средняя площадь торгового центра на стадии строительства сейчас составляет 24 тыс. кв. м GLA, тогда как средняя площадь уже существующего объекта – 36 тыс. кв. м GLA. В ближайшие два года мы ожидаем снижения строительной активности, ввиду того, что в 2020-2021 гг. строительство торговых центров практически не начиналось. Новые проекты анонсируются, однако сроки их реализации пока не определены.

Ежегодный ввод в эксплуатацию торговых площадей, Россия, тыс. кв. м



Ежегодный ввод в эксплуатацию торговых площадей, Москва, тыс. кв. м



4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Международные стандарты оценки, МСО)-2005.

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

Юридически допустимым является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам. Таким образом, следует рассмотреть все законные способы использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

Критерий физической возможности

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий финансовой осуществимости

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям финансовой состоятельности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование, требуемую схему возврата капитала.

Критерий максимальной продуктивности

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор такого вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Исходя из функционального назначения предложенного к оценке объекта недвижимого имущества, его местоположения и юридически закрепленного варианта использования, Исполнители пришли к выводу, что юридически допустимым, физически возможным, финансово осуществимым и максимально продуктивным, а соответственно и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимого имущества на дату проведения работ следует считать его текущее использование.



5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Определение справедливой стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой стоимости объекта, с учетом расположения, функционального назначения и физического износа объекта недвижимости.

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.

Согласно затратному подходу стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа. Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на дату определения стоимости под действием физических, функциональных и внешних факторов. 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.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Исполнителю сделать вывод о невозможности расчета справедливой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода к оценке в виду того что объектом оценки является встроенное помещение, и невозможно определить его точный объем.

Сравнительный подход к оценке – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки

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

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и аналогами.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке

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

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Согласно данному принципу, типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода к оценке.

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В рамках данного подхода невозможно определить точные данные объекта оценки, в виду того что он является встроенным помещением. В связи с этим, Оценщиком решено отказаться от использования Затратного подхода в дальнейших расчетах.



7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Наиболее действенным методом сравнительного подхода выступает метод сравнительного анализа продаж, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Цены, заплаченные за схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

1. Изучение состояние рынка недвижимости в целом и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление объектов, сопоставимых с оцениваемым, по которым имеется информация о сделках или предложениях по продаже.
2. Сбор информации по объектам-аналогам, проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом недвижимости с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого аналога относительно объекта оценки.
5. Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, и выведение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки (или диапазона значений стоимости).

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

При определении справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода была проанализирована ценовая информация по предложениям на продажу аналогичных объектов.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому в настоящем Отчете использованы данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу.

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – Май 2022 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

Данные предложений объектов-аналогов оцениваемого объекта недвижимости и их корректировка представлены в таблице.

Таблица 3. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.
Источник информации		Moscow Home Realty - Коммерческая недвижимость +7 962 362-84-59	АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Консалт Недвижимость +7 963 688-57-61	АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ INVEST 7 +7 903 150-53-66	АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Century 21 Street Realty +7 926 800-09-10 +7 495 258-52-23
Адрес интернет страницы		https://www.cian.ru/sale/commercial/242783081/	https://www.cian.ru/sale/commercial/261357366/	https://www.cian.ru/sale/commercial/272907427/	https://www.cian.ru/sale/commercial/271828922/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Армянский пер., 7	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 21-23/25С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 29	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Кривоколенный пер., 12С1
Этаж расположения	2 этаж	цоколь	1 этаж	1 этаж	2 и выше
Доступность	1 линия	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Отдельный вход	отсутствует	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все

Наличие парковки	на прилегающей территории				
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	205,2	300,0	246,0	491,0	553,0
Стоимость, руб.		75 000 000	70 000 000	130 000 000	149 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		250 000,00	284 552,85	264 765,78	269 439,42
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		250 000,00	284 552,85	264 765,78	269 439,42
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		250 000,00	284 552,85	264 765,78	269 439,42
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		250 000,00	284 552,85	264 765,78	269 439,42
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		250 000,00	284 552,85	264 765,78	269 439,42
Поправка на торг, %		-9,9%	-9,9%	-9,9%	-9,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		225 250,00	256 382,12	238 553,97	242 764,92
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		225 250,00	256 382,12	238 553,97	242 764,92
Поправка на местоположение и доступность, %		17,6%	17,6%	17,6%	17,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		264 894,00	301 505,37	280 539,47	285 491,55
Поправка на отдельный вход, %		-14,0%	-14,0%	-14,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		227 808,84	259 294,62	241 263,94	285 491,55
Поправка отдельный вход, %		-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		195 915,60	222 993,37	207 486,99	245 522,73
Поправка на этажность, %		6,5%	-18,0%	-18,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		208 650,11	182 854,56	170 139,33	245 522,73
Поправка на площадь объекта, %		4,0%	1,9%	9,5%	10,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		216 996,11	186 328,80	186 302,57	272 284,71
Поправка на год постройки (реконструкцию) объекта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		216 996,11	186 328,80	186 302,57	272 284,71



Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		216 996,11	186 328,80	186 302,57	272 284,71
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		216 996,11	186 328,80	186 302,57	272 284,71
Поправка на состояние и уровень отделки, %.		-15,0%	-15,0%	0,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		184 446,69	158 379,48	186 302,57	231 442,00
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		190 142,69			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения составляет 190 142,69 руб./кв.м.

Тогда стоимость объекта составит: $190\,142,69 \times 205,2 = 39\,017\,280$ руб.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

Подобранные для расчета объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому поправка на передаваемые права не требуется.

Условия финансирования

Во всех случаях использованы собственные средства, корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи

По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, корректировка не требуется.

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – Май 2022 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и

скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 237.

Таблица 4. Скидка на торг

Таблица 237

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,9%	6,9%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,9%	6,9%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,0%	13,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,7%	13,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,8%	6,9%	12,7%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	10,6%	7,3%	13,9%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Скидка на торг объектов свободного назначения для г. Москва составляет 9,9%.

Местоположение и доступность

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в пределах 5 минут пешком от метро, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Выход на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Необходимо применить корректировку на расположение относительно «красной линии».

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 81.

Таблица 5. Коэффициенты различия на выход на «красную линию»

Таблица 81

Отношение удельной цены/арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,80 0,91
2	Санкт-Петербург	–	– –
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,74 0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74 0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,75 0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	– –
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	–	– –
8	Курортные регионы	–	– –
9	Дальневосточные регионы	–	– –

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Таблица 6. Расчет корректировки на красную линию

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	1 линия	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Размер корректировки, %		= 1 / 0,85 +17,6%			

Источник: Расчеты оценщика

Тип и назначение

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 144.



Таблица 7. Тип и назначение объекта

Таблица 144

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,87	0,94
2	Санкт-Петербург	0,90	0,87	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,87	0,94
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,90	0,87	0,94

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Объект оценки является встроенным офисно-торговым помещением. Объекты-аналоги также являются встроенными офисно-торговыми помещениями. То есть по типу и назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Отдельный вход с улицы

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 8. Наличие отдельного входа

Таблица 160

г. Москва (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,17
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 9. Расчет корректировки на отдельный вход

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Отдельный вход	отсутствует	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Размер корректировки, %		-14,0%	-14,0%	-14,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

Этаж расположения

Корректировка на этаж расположения определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 10. Коэффициенты различия этажа расположения

Таблица 151

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 11. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	2 этаж	цоколь	подвал	цоколь	4 этаж
Общая площадь	205,2	300,0	246,0	491,0	553,0
Подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	300,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	0,0	0,0	246,0	491,0	0,0
на 2 этаже и выше	205,2	0,0	0,0	0,0	553,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,820	0,770	1,000	1,000	0,820
Корректировка, %	-	6,5%	-18,0%	-18,0%	0,0%

Источник: расчеты Оценщика

Площадь объекта

Ставка аренды может зависеть от площади объекта, сдаваемого в аренду.

Корректировка на площадь определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 12. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

Таблица 129

г. Москва (цена)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00



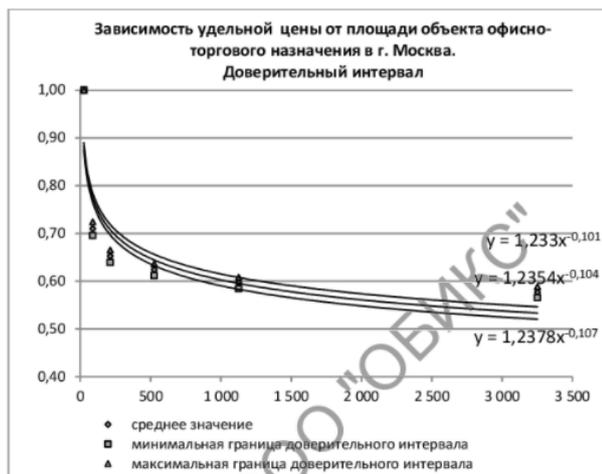


Рис. 72¹⁷

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,2354 * (\text{Площадь объекта})^{-0,104}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	205,2	300,0	246,0	491,0	553,0
Кoeffициент на площадь	0,710	0,683	0,697	0,649	0,641
Корректировка на площадь, %		4,0%	1,9%	9,5%	10,9%

Источник: Расчеты оценщика

Коммуникации.

Все рассматриваемые объекты располагают всеми доступными коммуникациями, соответственно, корректировка равна нулю.

Охрана.

Оцениваемый объект как и подобранные объекты-аналоги имеют охрану, соответственно, корректировка не применяется.

Парковка.

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие парковки. Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

Состояние отделки помещений.

Необходимо применить корректировку на физическое состояние объекта. Корректировки применены согласно данным Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 143: матрицы коэффициентов.

Таблица 14. Матрица коэффициентов на состояние отделки объекта (продажа)

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитальный ремонт	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Таблица 15. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на площадь, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%

Источник: Расчеты оценщика

Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на 26 мая 2022г. составляет:

39 017 280

(Тридцать девять миллионов семнадцать тысяч двести восемьдесят) руб.

Объектом оценки является 1/2 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда справедливая стоимость объекта оценки составит $39\,017\,280 / 2 = 32\,514\,400$

Справедливая стоимость 1/2 доли в праве нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на 26 мая 2022г. составляет:

32 514 400

(Тридцать две тысячи пятьсот четырнадцать тысяч четыреста) руб.



8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Доходный подход оценивает стоимость объекта недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков. Данный подход подразумевает, что цена оцениваемого объекта на дату оценки – это текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

- 1) сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- 2) прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- 3) пересчёт будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

В рамках доходного подхода возможно применение двух методов – метода прямой капитализации и дисконтирования денежных потоков. В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость объекта недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учётом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода прямой капитализации доходов в стоимость объекта недвижимости преобразуется доход за один временный период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от её предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Таким образом, рассматриваемый метод используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценщику оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков.

Применяется данный метод, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;

– объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

Для определения справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщиком использован метод прямой капитализации дохода.

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

1. Оценка потенциального валового дохода, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год (с учетом предположения о том, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичному арендатору) на основе анализа рыночных арендных ставок.

2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и не взысканных платежей.

3. Определение действительного валового дохода путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки и недополучения арендных платежей.

4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.

5. Расчет чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.

6. Расчет коэффициента капитализации.

7. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта недвижимости при полной загрузке без учета каких бы то ни было потерь и расходов. Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход

C_a – годовая рыночная арендная ставка за 1 кв.м.;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов на Май 2022 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице.

Таблица 16. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.
Источник информации		АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТ И Рентавик +7 909 693-80-25	АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТ И Officepoints +7 906 039-70-77	Moscow Estate +7 981 666-33-62	АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТ И Fortex.Group +7 916 583-10-51
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/rent/commercial/272589304/	https://www.cian.ru/rent/commercial/267367229/	https://www.cian.ru/rent/commercial/263485811/	https://www.cian.ru/rent/commercial/271272859/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 38С1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Милютинский пер., 13	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 40С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Чаплыгина, 9С1
Красная линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	внутри квартала
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Отдельный вход	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Арендные площади, кв.м.	205,2	206,0	195,0	40,5	217,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		29 127,00	29 167,00	27 500,00	28 999,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 127,00	29 167,00	27 500,00	28 999,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 127,00	29 167,00	27 500,00	28 999,00
Поправка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Ставка аренды за 1 кв. м в год, руб.		26 214,30	30 000,00	24 750,00	26 099,10
Поправка на квартал, %		0,0%	0,0%	0,0%	17,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		26 214,30	30 000,00	24 750,00	30 692,54
Отдельный вход		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		26 214,30	30 000,00	24 750,00	30 692,54
Поправка на этаж, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		26 214,30	30 000,00	24 750,00	30 692,54
Поправка на площадь, %		0,0%	-0,6%	-18,0%	0,7%



Скорректированная стоимость, руб./кв. м		26 214,30	29 820,00	20 295,00	30 907,39
Поправка на состояние и уровень отделки, %.		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		23 068,58	26 241,60	17 859,60	27 198,50
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		23 592,07			

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

Все объекты-аналоги сдаются в аренду на длительный срок, поэтому поправка на передаваемые права не требуется.

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – Май 2022 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 243.

Таблица 243

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,3%	6,6%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,3%	6,7%	11,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,0%	6,8%	11,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,0%	13,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7%	11,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,4%	12,1%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	10,0%	7,0%	13,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Скидка на торг объектов свободного назначения для г. Москва составит 10%.

Местоположение и доступность

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Необходимо применить корректировку на расположение относительно «красной линии».

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 81.

Таблица 17. Коэффициенты различия на выход на «красную линию»

Таблица 81

Отношение удельной цены/арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,80	0,91
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,74	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74	0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,75	0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	–	–	–
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	–	–	–

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.



В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Таблица 18. Расчет корректировки на красную линию

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	внутри квартала
Размер корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	= 1 / 0,85 +17,6%

Источник: Расчеты оценщика

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 145.

Таблица 19. Тип и назначение объекта

Таблица 145

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,93	0,90	0,96
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,96
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,89	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,89	0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,89	0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,89	0,96
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,93	0,90	0,96

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Объект оценки является встроенным офисно-торговым помещением. Объекты-аналоги также являются встроенными офисно-торговыми помещениями. То есть по типу и назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Отдельный вход с улицы

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».



Таблица 20. Наличие отдельного входа

Таблица 160

Отдельный вход		г. Москва (цены/арендные ставки)	
		Аналог	
Объект оценки	отдельный вход есть	отдельный вход есть	Отдельного входа нет
			1,00
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 21. Расчет корректировки на отдельный вход

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Размер корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

Этаж расположения

Корректировка на этаж расположения определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 22. Коэффициенты различия этажа расположения

Таблица 151

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
объект оценки	1 этаж	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
			1,00	1,22	1,30
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 23. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Общая площадь	205,2	206,0	195,0	40,5	217,0
Подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
на 2 этаже и выше	205,2	206,0	195,0	40,5	217,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: расчеты Оценщика

Площадь объекта

Ставка аренды может зависеть от площади объекта, сдаваемого в аренду.

Корректировка на площадь определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.



Таблица 24. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

Таблица 132

г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м	аналог						
	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500	
объект оценки	<50	1,00	1,16	1,33	1,53	1,59	1,77
50-125	0,86	1,00	1,15	1,32	1,37	1,53	
125-300	0,75	0,87	1,00	1,15	1,19	1,33	
300-750	0,65	0,76	0,87	1,00	1,04	1,16	
750-1500	0,63	0,73	0,84	0,96	1,00	1,11	
>1500	0,56	0,65	0,75	0,86	0,90	1,00	

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

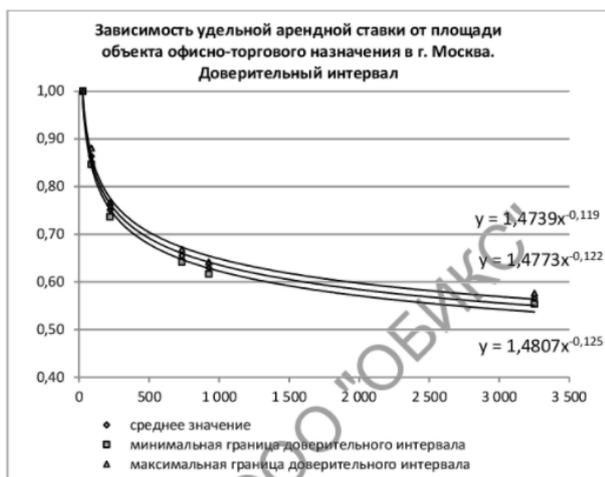


Рис. 78²³

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,4773 \cdot (\text{Площадь объекта})^{-0,122}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 25. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	205,2	206,0	195,0	40,5	217,0
Коэффициент на площадь	0,772	0,771	0,776	0,941	0,766
Корректировка на площадь, %		0,0%	-0,6%	-18,0%	0,7%

Источник: Расчеты оценщика

Коммуникации.

Все рассматриваемые объекты располагают всеми доступными коммуникациями, соответственно, корректировка равна нулю.

Охрана.

Оцениваемый объект как и подобранные объекты-аналоги имеют охрану, соответственно, корректировка не применяется.

Парковка.

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие парковки. Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.



Состояние отделки помещений.

Необходимо применить корректировку на физическое состояние объекта. Корректировки применены согласно данным Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 149: матрицы коэффициентов.

Таблица 26. Матрица коэффициентов на состояние отделки объекта (аренда)

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020»

Таблица 27. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на площадь, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **23 592,07 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 205,2 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$ПВД = 23\ 592,07 \times 205,2 = 4\ 841\ 092,76 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом потерь от недозагрузки (недоиспользования) площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$



Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 3 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 12,5%.

Таблица 28. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

Коэффициент недобора платежей позволяет определить величину потерь потенциального валового дохода в том случае, если кто-либо из арендаторов не вносит арендную плату в установленный срок, образуя, таким образом, временную просрочку. Для определения величины данного коэффициента необходимо проанализировать ретроспективную и текущую ситуацию в отношении оцениваемого объекта на предмет наличия указанных просрочек в сборе арендной платы. Коэффициент недобора платежей рассчитывается как отношение денежного размера просрочки арендной платы в год к величине потенциального валового дохода.

Также при отсутствии указанной информации возможно использование рыночных данных. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Москве привел к следующим выводам. В настоящее время действует тенденция, суть которой заключается в том, что при заключении договоров аренды помещений взимается так называемый страховой депозит на 2-3 месяца. Сумма страхового депозита удерживается арендодателем вплоть до расторжения договора аренды, и позволяет покрыть возможные потери от недобора арендных платежей. В соответствии с действующим законодательством арендодатель может расторгнуть договор аренды в случае, если имеет место просрочка платы за аренду помещений за 2 периода и более. Таким образом, если арендатор оказывается недобросовестным и образует просрочку в оплате аренды, арендодатель имеет право расторгнуть с ним договор аренды, и сумма страхового депозита покроет образовавшуюся просрочку.



Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

$$K_n = 1 - (1 - K_{нд}) \times (1 - K_{пп}), \text{ где:}$$

K_n - общий коэффициент потерь;

$K_{нд}$ – коэффициент недозагрузки, или недоиспользования площадей;

$K_{пп}$ - коэффициент потери при сборе арендных платежей.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в условиях современного рынка аренды коммерческой недвижимости коэффициент недобора арендных платежей составит.

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 4\,841\,092,76 \times (1 - 12,5\%) = 4\,235\,956,17 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения полноценного функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы условно можно разделить на три группы: постоянные расходы, переменные расходы и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.

Переменные расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:

- расходы на управление объектом;
- заработная плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- коммунальные платежи;
- плата за телефон;
- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

Согласно Справочник оценщика недвижимости-2019 "Операционные расходы для коммерческой недвижимости».

Таблица 29. Операционные расходы

8.2. Типовые операционные расходы собственника объекта торговой недвижимости

Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,8%	18,0%	21,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019»

Значение процента операционных расходов для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 19,6% от потенциального валового дохода.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 4 841 092,76 руб., операционные расходы составят: $4\,841\,092,76 / 100 \times 19,6 = 948\,854,18$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 30. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	23 592,07
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	205,2
Потенциальный валовый доход, руб.	4 841 092,76
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	0,0%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,5%
Действительный валовый доход, руб.	4 235 956,17
Операционные расходы, руб.	948 854,18
Чистый операционный доход, руб.	3 287 101,99

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **3 287 101,99 руб.**

8.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = CF_{t+1} \div i_{t+1}, \text{ где:}$$

- C — стоимость недвижимости в рамках доходного подхода;
- CF_{t+1} — чистый операционный доход от недвижимости;
- i_{t+1} — ставка капитализации.

В нижеследующей таблице представлены расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта.



Рисунок 3. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

Вывод: Методы, учитывающие соотношение собственных и заемных средств при покупке объекта, являются специфическими и в данном случае не применимы в связи с отсутствием информации о том, как приобретался объект недвижимости и отсутствием обременений на дату оценки в виде ипотеки. Метод кумулятивного построения основан на субъективных оценках и применяется в случаи отсутствия рыночных данных о ставке капитализации. Учитывая наличие аналитической информации о ставке капитализации офисных объектов в Москве, Оценщик использовал аналитический метод.

В качестве коэффициента капитализации применялась текущая ставка доходности, согласно Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2020 г.) Таблица 46.

Таблица 31. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России

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

Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

усредненные данные по России		
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	8,7%	7,9% - 9,4%
2. Торговые объекты	9,7%	8,8% - 10,6%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	8,7% - 10,5%

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **9,6%**

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 3\,287\,101,99 / 9,6\% = 34\,240\,646 \text{ руб.}$$



Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 26 мая 2022г. составляет:

34 240 646

(Тридцать четыре миллиона двести сорок тысяч шестьсот сорок шесть) руб.

Объектом оценки является 1/2 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда справедливая стоимость объекта оценки составит: $34\,240\,646 / 2 = 17\,120\,323$

Справедливая стоимость 1/2 доли в праве нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на 26 мая 2022г. составляет:

17 120 323

(Семнадцать миллионов сто двадцать тысяч триста двадцать три) руб.



9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Исполнителем получены следующие значения справедливой стоимости объекта:

Таблица 32. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат, руб. с НДС
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	19 508 640
3	Доходный подход	17 120 323

Источник: расчеты Исполнителя

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

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

При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Затратный подход

Оценка справедливой стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий и поведение инвестора. Данные, на которых основывается затратный подход, являются несколько устаревшими и не отражают реальную рыночную ситуацию. Также затратный подход не способен в полной мере учитывать конъюнктурные колебания и основной фактор – местоположение объекта. Рыночная стоимость прав на земельный участок принята на основе нормативной стоимости прав аренды с учетом поправочного коэффициента. Ввиду того, что реальная цена сделки устанавливается на аукционе, рассчитанное значение стоимости земли может не соответствовать рынку.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости, или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Исходя из того что объектом оценки является, объем



которого выделить не представляется возможным, данный подход не применялся и присвоен удельный вес, равный 0.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к справедливой стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Именно сравнительный подход максимально отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Исходя из этого, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надёжным способом определения справедливой стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Учитывая вышеизложенное, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице.

Таблица 33. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

Наименование	Значение, руб. с НДС:	Весовой коэффициент	Средневзвешенное Значение, руб. с НДС:
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	19 508 640	0,5	9 754 320
Результат, полученный в рамках доходного подхода	17 120 323	0,5	8 560 162
Согласованное значение справедливой стоимости			18 314 000

Источник: расчеты Исполнителя



Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость 1/2 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А по состоянию на 26 мая 2022г. составляет:

18 314 000,00

(Восемнадцать миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей, с учетом НДС

15 261 666,67

(Пятнадцать миллионов двести шестьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей, 67 копеек, без учета НДС

Оценщик

 / Круглов Н.Т./



10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

14 МАР 2011

Дата выдачи:

Документы-основания: • Заявка на приобретение дополнительных инвестиционных паев от 13.12.2010 №0527799000002

- Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.03.2011 №73-11-ЭМ-12/6401

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ритейл" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финам Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 205,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 11, адрес объекта: г.Москва, ул.Мясницкая, д.32/1, стр.2-2А

Кадастровый (или условный) номер: 9-2780193

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
года сделана запись регистрации № 77-77-12/006/2011-349

14 МАР 2011

Регистратор
ЮРОВСКАЯ, М. А

М.п. (подпись)

77-АН 191606





Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Огиевецкий Евгений Ильич, доля в праве: 1/2

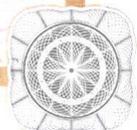
МОСКВА

Регистратор

БРОВСКАЯ. М. А



М.П. (подпись)





Государственное унитарное
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(МосгорБТИ)**

Центральное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 105087, г. Москва, ул. Бакутинский, д. 43-55
Тел.: (495) 265-53-63
Факс: (495) 261-59-42

№ 225822
на № _____ от 06.07.2006г.

СПРАВКА

По данным ТБТИ «Центральное» в домовладении № 32
Стр. 2 по ул. (пр., пр-т, пер.) Мясницкая
В связи с текущей инвентаризацией изменились нумерация помещений:
Помещение(кв.) 1 кв.к в 1 п.п. на 2 этаже

изменено на помещение (кв.) 1 кв.к в 1 п.п. на 2 этаже

Правильно читать:
Помещение № 1 кв.к в 1 п.п.
на 2 этаже этаже.

Курочкина
Наталья Игоревна
Заместитель начальника
ТБТИ «Центральное»

Начальник ТБТИ «Центральное»



М.К.Владимирова

Исп.: *Сергеева И. С.*
З:



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВИМ

ВЫПУСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 287/2 Литер -
по состоянию на 6.11.2007 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Продольный кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00010077		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Мясницкая ул.	
Дом	32	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	2
Общая площадь всего (кв.м.)	1553,2	Количество квартир	4
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	155,3	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	127,4	Год постройки	1890
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	27,9	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	341,7
Площадь застройки (кв.м.)	553	Плановник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	502,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	836,5 -



01 10 07 0047095



Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер М -

Наименование правообладателя (ИНН для физического лица)	ООО "КАЛИНИИ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-присоединенное	встроенное		
присоединенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	75,2	Жилая площадь (кв.м.) в т.ч.	75,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Начальник БТИ

Курочкина Н.И.

6.11.2007

Подпись

Исполнитель

Гаджиева Е.Р.

6.11.2007

Подпись



Исполнитель
Гаджиева Е.Р.



Центральное ТБТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года

По адресу: Мясницкая ул., 32, стр.2

стр. 1

Помещение N 1а Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 5.07.2004
Распоряжение ДМК и жилищной комиссии
о переводе из жилого в нежилой фонд
от 18.06.2004 N 297

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	70,7	70,7		учрежд.			353
	2	кабинет	45,6	45,6		учрежд.			
	3	кабинет	23,4	23,4		учрежд.			
	4	кабинет	39,2	39,2		учрежд.			
	5	санузел	3,1		3,1	учрежд.			
	6	душевая	2,3		2,3	учрежд.			
	7	коридор	3,0		3,0	учрежд.			
	8	комната отдыха	9,5		9,5	учрежд.			
	9	уборная	2,1		2,1	учрежд.			
	10	уборная	2,2		2,2	учрежд.			
	11	коридор	4,1		4,1	учрежд.			
Итого по помещению			205,2	178,9	26,3				
----- Нежилые всего			205,2	178,9	26,3				
в т.ч. Учрежденческие			205,2	178,9	26,3				
Площадь с летними			305,2						

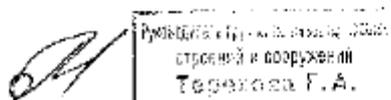
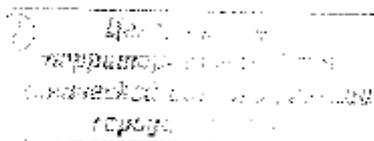
Примечание.

Здание по адресу:
г.Москва Мясницкая ул., 32, стр.2
и здание по адресу:
г.Москва Мясницкая ул., 32/1, стр.2-2А
являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 1 странице 6.07.2006 г.

Исполнитель В.В. Бочарова Бочарова В.В.

2006.2.225822



11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/242783081/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial property with the following details:

- Address:** Москва, ЦАО р-н Басманный, Армянский пер., 7 "на карте"
- Area:** 300 м²
- Price:** 75 000 000 Р
- Price per sqm:** 250 000 Р за м²
- Phone:** +7 962 362-84-59
- Category:** Торговая площадь (В), 300 м²
- Features:** 300 м², -1 из 5, Свободно, В
- Description:** Продается помещение свободного назначения в центре Москвы общей площадью 300 кв.м. Входит в состав бизнес-центра "Артис", расположенного в историческом районе Армянский пер. в пешей доступности от метро Китай-город. Планировка: 6 кабинетов 20, 35, 40, 9, 22, 12 м, санузел, миникухня, высота потолка 3,10. Три входа, один из них отдельный. Четыре санузла. Приточно-вытяжная вентиляция. Кондиционирование, охранно-пожарная сигнализация, 3 лифта, парковка для 10 машин. Рублевая или Китай-город. Есть собственная парковка. В данный момент помещения поделены на три арендатора (офисы) и одно в долгосрочную аренду (договор на 11 лет, с автоматической пролонгацией). Арендная ставка 18 000-19 000 руб. за 3 кв.м, счетчики отдельно. Армянский перекресток поступает регулярно. Вход через уютный внутренний дворик. Дом жилой, первые два этажа сдаются под коммерческую недвижимость. Возможно продажа как жилого бизнеса, так и пустого помещения. Возможно дообрание на три офиса 140 кв.м, 70 и 85 кв.м. - с разделением кадастрового номера. К каждому помещению есть отдельный вход. О здании: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация.

Below the main listing, there are several smaller listings for other properties, including one for a 70 000 000 Р property and another for a 70 000 000 Р property.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/261357366/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial property with the following details:

- Address:** Москва, ЦАО р-н Басманный, ул. Попова 21-23/25С1 "на карте"
- Area:** 246 м²
- Price:** 70 000 000 Р
- Price per sqm:** 284 553 Р за м²
- Phone:** +7 963 688-57-61
- Category:** Свободное назначение, 246 м²
- Features:** 246 м², 1 из 3, Свободно
- Description:** Продан торговое помещение свободного назначения с Арендатором! Помещение расположено в ЦАО в туристической зоне с интенсивным пешеходным потоком. Большие рекламные возможности. В пешей доступности от м. Чистые пруды, Китай-город, Курская. 1-й этаж: 100м². Подвал: 138 м². Выделенная мощность: 100 кВт. Коммерческая вентиляция. 2 входа с улицы и двора. Высота потолков: 3м. Арендатор: Ван Нангун, с алкогольной лицензией. МАРП: 550 т (до продажи: 650 т). Собственник Юр.лицо.

Below the main listing, there are several smaller listings for other properties, including one for a 70 000 000 Р property and another for a 70 000 000 Р property.



<https://www.cian.ru/sale/commercial/272907427/>

Свободное назначение, 491 м²
Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка 29. На карте
Кировка - 7 мин. пешком

130 000 000 Р
204 706 Р за м²
+7 903 150-53-66

ОМС и прибыль в консалтинге
дополнительно Вудт. Звоните
в объявлении показан кратчайший маршрут

Агентство недвижимости
INVEST 7
Документы проверены

Ректор
Александр Савинов

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа офиса от 23 м². Потайный арочный бизнес. Парков. в 150 м.
- Автозаправка. Сокрыт от 210 000 руб./м²
+7 (495) 106-43-73

Распродажа 30% до 1 года
Бизнес-центр «Промисль». Продажа офиса от 140 м². Ступень от 140 м² от 1000 кв.м. 2022г.
+7 (495) 153-34-47

Бизнес-центр «Барский Парк»
Продажа офиса и торговый помещен. Потайный арочный бизнес. Парков. Стр. Подзем. Выгода в цене! +7 (495) 106-43-73

помещение на Покровке
491 м² Площадь | 1 из 5 Этаж | Свободно Помещение

Продается помещение свободного назначения на Покровке, дом 29, 1 этаж жилого дома. Вторая линия. Планировка - кабинетная. Все комнаты с окнами. Потолок - 3 м. Состояние удовлетворительное. 2 отдельных входа. Наиболее подходящее назначение: медицина, учебный центр, офисы и т.д. ID: 163865

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/271828922/>

Офис (B), 553 м²
в бизнес-центре «Ferrer Plaza (Феррейн Плаза)»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Кривоколенный пер., 12С1. На карте
Чистые пруды - 5 мин. пешком | Кривоколенный бульвар - 7 мин. пешком
Турневская - 5 мин. пешком

149 000 000 Р
269 440 Р за м²
+7 926 800-09-10
+7 495 258-52-23

Агентство недвижимости
Century 21 Street Realty
Документы проверены

Доступен аналитический отчет
по зданию за 1 500 Р

Ипотека от 6,5%. В мае!
Продажа коммерческой недвижимости от 150 м². 184 м² от 4200 кв.м. 2022-2024. Москва. НДС. Звоните!
+7 (495) 480-78-67

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа офиса от 23 м². Потайный арочный бизнес. Парков. в 150 м.
- Автозаправка. Сокрыт от 210 000 руб./м²
+7 (495) 106-43-73

Бизнес-центр «Барский Парк»
Продажа офиса и торговый помещен. Потайный арочный бизнес. Парков. Стр. Подзем. Выгода в цене! +7 (495) 106-43-73

Аналитический отчет по зданию
Ferrer Plaza (Феррейн Плаза), Москва, Кривоколенный переулок, 12С1.

Что входит в PDF-отчет:

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Цан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам



Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/272589304/>

Электронная подл...
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > ЦАО > Басманный > метро Чистые пруды > Мясницкая улица
сегодня, 03:30 > 15 просмотров, 1 за сегодня

Офис (В), 206 м²

в бизнес-центре на ул. Мясницкая, 38с1
Москва, ЦАО р-н Басманный, Мясницкая ул., 38с1 На карте
Чистые пруды - 2 мин. пешком # Сергеевский бульвар - 3 мин. пешком
Тургеневская - 2 мин. пешком

В избранное

206 м² Площадь 2 из 6 Этаж Свободно Помещение В Класс

Аналитический отчет по зданию

На ул. Мясницкая, 38с1, Москва, Мясницкая улица, 38с1

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

499 999 Р./мес. >
30 027 кв.м в год
Следить за изменениями цены
Включены эксплуатационные расходы НДС, без комиссии

+7 909 693-80-25

СМС и объявления в рассылку доставлены на Борт.Зенит
В объявлении показан кратчайший маршрут

Пожалуйста, помните, что такое это объявление на Циан. И оставьте свой голос другим.

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рейтинг >
Документы проверки

ИНВЕТОР
Ольга Павликина

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Рискованно 0% до 1 года
Бизнес-центр "Промонко". Торговая площадь офиса 400 м². Стоимость от 143 428 кв.м² от 1 кв.м. Сдача 2023г.
+7 (495) 153-34-47

Помещение от застройщика ООО "Промонко". 70 кв.м. в срок от 3 месяцев. Самые лучшие условия сдачи всего этажа. Подробности и условия приобретения на сайте www.0201.ru. Предоставлено управление и действующим до 31.03.2023.

Перейти на сайт

Бизнес-центр "Барский Парк"
Продажа офисных и торговых помещений. Полный архитектурный комплекс "Линия Подъезда". Выпущены всевозможные проекты.
+7 (495) 308-43-73

<https://www.cian.ru/rent/commercial/267367229/>

Электронная подл...
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Тургеневская > Милютинский переулок
16 мая, 10:46 > 299 просмотров, 1 за сегодня

Офис (В), от 195 до 2 242 м²

в бизнес-центре «На Милютинском»
Москва, ЦАО р-н Красносельский, Милютинский пер., 13 На карте
Тургеневская - 0 мин. пешком # Сергеевский бульвар - 0 мин. пешком

В избранное

От 195 до 2 242 м² Площадь 2 из 5 Этаж Свободно Помещение В Класс

Аналитический отчет по зданию

На Милютинском, Москва, Милютинский переулок, 13.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

от 473 964
до 6 539 167 Р./мес. >
от 29 167 кв.м в год

+7 906 039-70-77

СМС и объявления в рассылку доставлены на Борт.Зенит
В объявлении показан кратчайший маршрут

Пожалуйста, помните, что такое это объявление на Циан. И оставьте свой голос другим.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Офисы >
Оффиспоинт >
Документы проверки

ИНВЕТОР
Денис Крутов

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Продажа в БЦ «Омега-2»
Площадь офиса от 27 м². Полный архитектурный проект. Паркинг на 1 500 м².
+7 (495) 308-43-73

Рискованно 0% до 1 года
Бизнес-центр "Промонко". Продажа офиса в квартале 400 м². Стоимость от 143 428 кв.м² от 1 кв.м. Сдача 2023г.
+7 (495) 153-34-47

Помещение от застройщика ООО "Промонко". 70 кв.м. в срок от 3 месяцев. Самые лучшие условия сдачи всего этажа. Подробности и условия приобретения на сайте www.0201.ru. Предоставлено управление и действующим до 31.03.2023.

Перейти на сайт

Новые офисы от 2,6 млн Р
Офисы класса В от 143 кв.м². В составе комплекса "Линия Подъезда". Площадь 2,4 кв.м. Сдача 1 кв.



<https://www.cian.ru/rent/commercial/263485811/>

Офис (В), 40,5 м²
в офисном здании на ул. Мясницкая, 40С1
Москва ЦАО р-н Басманный, Мясницкая ул., 40С1 На карте
Чистые пруды - 8 мин. пешими Тургеневская - 4 мин. пешими
Красные ворота - 3 мин. пешими

92 813 Р/мес.
27 500 Р за м² в год

40,5 м²
Площадь

2 из 3
Этаж

Свободно В
Помещение Класс

Описание
Видны. Административно-офисное здание.
Предлагается площадь: 2 этаж 40,5-40,2 кабинеты.
Возможное назначение: офис, шоу-рум, услуги и т.д.
Свободный доступ 24/7. Охрана.
Хороший офисный дизайн: Кондиционер.
Паркинг - парковочное.
Арендная ставка: 27 500 руб/м²/год, включая НДС, коммунальные услуги, охрану, уборку, электричество и т.д.
Предоставляется юридический адрес: Нелоговая 1. Правной договор.
Делится в размере месячной арендной ставки.
договором/договорами.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/271272859/>

Офис (В), от 217 до 283 м²
в особняке на ул. Чаплыгина, 9С1
Москва ЦАО р-н Басманный ул. Чаплыгина 9С1 На карте
Красные ворота - 10 мин. пешими Тургеневская - 5 мин. пешими
Чистые пруды - 4 мин. пешими

от 524 417
до 683 917 Р/мес.
от 25 999 Р за м² в год

От 217 до 283 м²
Площадь

2 из 4
Этаж

Свободно В
Помещение Класс

Аналитический отчет по зданию
На ул. Чаплыгина, 9С1, Москва, улица Чаплыгина, 9С1.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 2 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с сопоставлением цен
- Правовые факты и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Важные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам



12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ


**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1272-07
Дата *№* *Намер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.


Исполнительный директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва


Петровская Е.В.




**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

07.02.2019 №24-02/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОБИКС"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Круглов Николай Терентьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

27.12.2007 г. за регистрационным № 862

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **07.02.2019**

Дата составления выписки **07.02.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019362-1 « 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » мая 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., «Б», ТЗ № 677.



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26

+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007300/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007300/21 от 25.05.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Круглов Николай Терентьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Совхозная, д. 3, кв. 152
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2021 г. по «17» июня 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Круглов Николай Терентьевич

(Круглов Н.Т.)
«25» мая 2021г.





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007472/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007472/21 от 16.08.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС»)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» сентября 2021 г. по «01» сентября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) М.П. (Милорадова Т.М.)
«16» августа 2021г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг»
(ООО «ОБИКС»)
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. (Слуцкий Д.Е.)
«16» августа 2021г.



Прошнуровано, пронумеровано

Всего 27 (двадцать семь) листов

Ген. Директор Слущкий Д.Е.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ОБИКС" Слуцкий Даниил Евгеньевич, Генеральный Директор	030DD6AE00D5ADF5AA42A4DCC9BB50C E1B с 03.11.2021 13:31 по 03.02.2023 13:36 GMT+03:00	26.05.2022 13:08 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ФИНАМ МЕНЕДЖМЕНТ" Бирман Александр Петрович, Генеральный директор	03C7FEA100DDADE68E44238D31701FA959 с 11.11.2021 12:44 по 11.11.2022 10:44 GMT+03:00	26.05.2022 13:45 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа